RENTAL MARKET REPORT

Toronto CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

Toronto CMA Vacancy Rate Jumps to 2.5% in 2002

October 2002 Survey

Toronto's rental market has hit a turning point in 2002. CMHC's *Rental Market Survey* indicated a jump in private rental unit vacancies across the Toronto area. CMHC attributes the rise in vacancies to three main factors: weaker net rental demand, high asking rents and more non conventional rental supply. More renter households becoming homeowners triggered significant outflows. The replacement rate weakened as a slowing job market forced many young adults who would have otherwise formed renter households to stay home longer. In addition, some units were exposed to above guideline heating increases and along with the annual guideline increase may have eclipsed price sensitive thresholds. Indeed, inflated rent levels may have further contributed to a longer duration of vacancies. Finally, increased competition from non conventional sources like condo rentals which boast more modern amenities, provided additional choice for tenants seeking rental accommodation.

continued on page 2

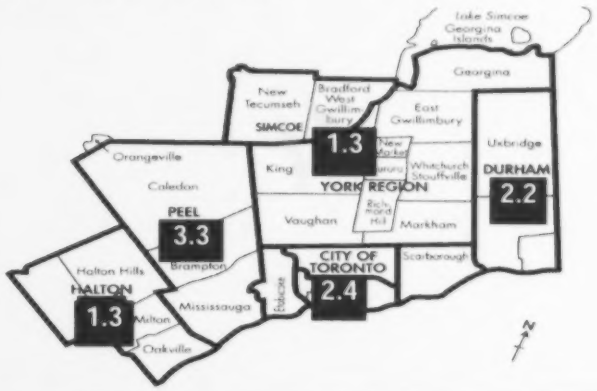
IN THIS ISSUE

1. Toronto rental market hits turning point
2. Summary-highlights
3. Toronto CMA vacancy rate jumps most
4. Vacancies highest in 905 suburban areas
6. Rent increases continue to slow
8. Vacancy/Rents by Unit Size
9. Rental Market Outlook
10 Methodology, Definitions

Vacancy and Rent Tables

11. Row vacancies/avg rents
12. Apartment vacancy rates
13. Apartment avg rents
14. Apartment universe
15. Assisted Vacancy Rates
16. Vacancy/Rents by Height

Vacancy Rates By Region (2002) *Toronto CMA*



CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Ted Tsiakopoulos
(416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

With the incidence and duration of vacancies being more pronounced in 2002, more higher end units were competing for a smaller pool of tenants. Consequently, fewer tenants had to pay top dollar for a rental suite. In addition, with more units in core areas turning over at higher rents in previous years, this limited potential rent increases in 2002. In fact, as units remained vacant longer some landlords may have refrained from passing even minimum rent review guideline increases onto sitting tenants. Taken together, these factors explain why overall Toronto average rents fell short of matching both the rent review guideline increase of 3.9% and increases witnessed in the 2001 survey.

A turning point in the Toronto rental market has been reached. The gap between rental demand and supply will continue to narrow pushing vacancy rates higher next year. The push to homeownership will continue to pull vacancy rates higher, albeit at a slower rate, as first time buyers remain reasonably active. Secondly, high end condominium units bought by investors will represent the biggest challenge to existing rental as many units are poised to reach the completion stage in 2003. This should mean that more high end units will be competing for business-- which should impact the duration of vacancy. Finally, some first time buyers will be taking possession of their new homes completed in 2003 forcing them to vacate their current rental dwelling.

We still remain positive on the rental market for Toronto. Toronto still remains a magnet for international corporate head offices. This in turn attracts labour and creates a demand for rental accommodation.

A gradual decline in asking rents will no doubt gain appeal among corporations who look for affordable rental accommodation to house an ever growing labour force. In addition, a recovering job market should enable more younger residents to make the jump into rental accommodation. In fact, a rising jobless rate in 2001/2002 may have forced many of the GTA's immigrant population to double up and save on monthly rental costs. With improving job conditions many more will be absorbed by the labour force enabling them to move into the conventional rental stock. Taken together, an improving job market, downward pressure on rents and a not so active ownership market should put a lid on vacancy and rent increases in 2003.

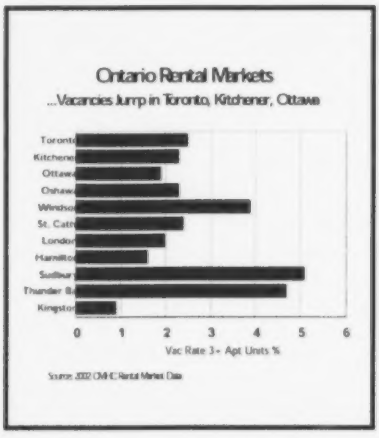
Vacancy rates on the rise in other Canadian Centres

The average rental apartment vacancy rate in Canada's major metropolitan areas rose to 1.7% in 2002, up from 1.1% last year. The most notable impact on rental supply was the strong shift to homeowership by many first time buyers across major urban areas.

Seventeen of Canada's 28 metropolitan areas have higher vacancies vs one year ago. Highest recorded vacancies occurred in Saint John (NB), Sudbury, Chicoutimi and Thunder Bay. Lowest vacancies occurred in Quebec City, Gatineau, Montreal and Kingston.

In Ontario, eight of 11 metropolitan areas had higher vacancies with Toronto, Kitchener and Ottawa leading the pack.

Apartment Vacancy Rates : Major Metro Areas	2001	2002
Atlantic Region		
St. John's CMA	2.5	2.7
Halifax CMA	2.8	2.7
Saint John CMA	5.6	6.3
Quebec Region		
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.9
Montreal CMA	0.6	0.7
Quebec CMA	0.8	0.3
Sherbrooke CMA	2.3	1.8
Trois-Rivieres CMA	4.7	3.0
Ontario Region		
Hamilton CMA	1.3	1.6
Kingston CMA	1.5	0.9
Kitchener CMA	0.9	2.3
London CMA	1.6	2.0
Oshawa CMA	1.3	2.3
Hull CMA	0.6	0.5
Ottawa CMA	0.8	1.9
St. Catharines-Niagara CMA	1.9	2.4
Greater Sudbury CMA	5.7	5.1
Thunder Bay CMA	5.8	4.7
Toronto CMA	0.9	2.5
Windsor CMA	2.9	3.9
Prairie Region		
Calgary CMA	1.2	2.9
Edmonton CMA	0.9	1.7
Regina CMA	2.1	1.9
Saskatoon CMA	2.9	3.7
Winnipeg CMA	1.4	1.2
British Columbia Region		
Abbotsford CMA	2.4	2.0
Vancouver CMA	1	1.4
Victoria CMA	0.5	1.5
Total	**1.1**	**1.7**



CMHC's annual rent survey shows the greatest increase in overall rents occurred in Edmonton at 8.4% and Halifax at 4.6%. Similarly, average rents in Gatineau, Sudbury, Montreal and Windsor all rose by more than 4%.

2002 RMS SUMMARY — **Toronto CMA**

Vacancy Rates	2001	2002
Bachelor	1.2%	2.8%
1-Bedroom	1.0%	2.7%
2-Bedroom	0.8%	2.4%
3-Bedroom+	0.8%	2.3%
Total	0.9%	2.5%

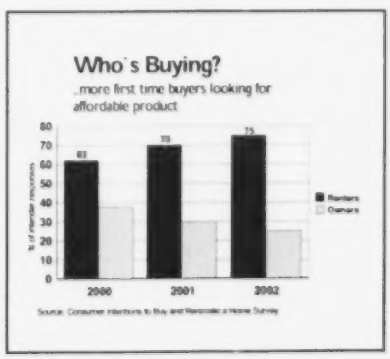
Average Rents	2001	2002
Bachelor	$695	$729
1-Bedroom	$866	$891
2-Bedroom	$1027	$1047
3-Bedroom	$1224	$1253
Total	$949	$975

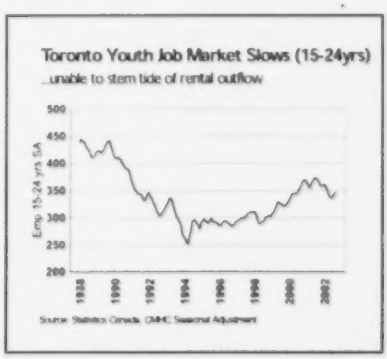
Toronto CMA Vacancy Rate Jumps Most vs Other Major Urban Markets

The 2002 October Rental Market Survey has indicated that the Toronto CMA vacancy rate has jumped to 2.5% from 0.9% in 2001. What this means is that for every 1000 privately initiated apartment units, there were 25 units which remained vacant in 2002. Toronto vacancy rates rose most relative to other urban markets across Canada. What factors contributed to the rise in the Toronto vacancy rate to its highest level since 1972?

Firstly, *CMHC's Consumer Intentions to Buy and Renovate a Home Survey* found that as many as 75% of potential home purchasers were first time buyers/renters in 2002. Uncertain stock markets pushed bond yields lower following the events of 9-11. Mortgage rates followed suit thereafter helping many first time buyers qualify for mortgage financing. In many instances the carrying costs related to homeownership became very competitive vis-a-vis renting. Evidence that incomes were also on the rise encouraged many to vacate their rental units. In fact, the 2001 Census results indicated a sharp rise in Toronto homeownership rates to 63% vs 58% in 1996. However, rental demand did not benefit from an inflow of new rental households. The reason is tied to a replacement rate which weakened due to a sluggish youth job market. Fewer job opportunities for the younger segment of the population resulted in more young adults living at home longer. Net rental demand was thus negatively impacted.

Secondly, increased competition from non conventional rental sources also contributed to rising vacancies. *CMHC's Starts and Completions Survey* indicated an increase in condo completions since the last rental survey. Anecdotal evidence suggests that roughly 30% or 3000 units were bought by investors and recently became available for tenant occupancy. Furthermore, weakening stock markets have also encouraged investor interest in existing condo stock as per *CMHC's 2002 Condominium Survey* results. Taken together, an increase in mid to higher end condo rentals provide alternative choices for those seeking newer rental suites with more modern amenities vs older stock





A third contributing factor that led to a jump in vacancies were inflated asking rents. Both occupied and unoccupied units were impacted here. Firstly, landlord attempts to recoup extraordinary heating costs led to asking rent increases above guideline and above what the market could bare. Most applications filed were in core districts that were likely closer to market and which faced resistance for further rent increases given improved ownership prospects. In addition, higher vacancies at higher rent ranges meant that inflated asking rents on vacated units similarly eclipsed homeownership price thresholds leading to a longer duration of vacancy.

Demand for all bedroom types subsides

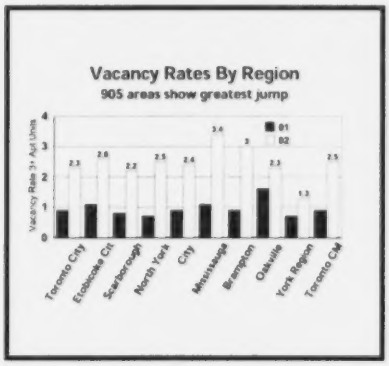
All bedroom types experienced increases in vacancies in 2002. However, some bedroom types saw vacancy rates above CMA averages. Bachelor and one bedroom units were notable examples. Bachelor unit rental supply was most pronounced again in this year`s survey at a vacancy rate of 2.8%. The explanation is found in recent homebuyer profiles which indicate smaller households in the market for a home. Indeed one and two person households were most likely to have vacated their units,--dampening demand for smaller sized rental accommodation. In addition, more aggressive attempts to pass on higher rent increases at the low end may have generated additional resistance. Alternatively, two and three+ bedroom types experienced vacancy rates below CMA averages.

Vacancies highest in 905 areas

Examination of submarkets reveals that the biggest jump in vacancies occurred in 905- suburban Toronto areas. Topping the list are Mississauga City and Brampton City. Vacancy rates here exceeded CMA averages. Not surprisingly, these areas were also home to some of the GTA`s tightest ownership neighbourhoods in 2002. Anecdotal evidence suggests as much as 50% of turnovers in these areas were due to home purchases.

While 416 areas didn`t experience as pronounced a jump in available rental, there were some notable pockets. Neighbourhoods in Toronto East (i.e. East York, Scarborough East) faced increasing pressures from homeownership as did Etobicoke City.

Alternatively, higher priced ownership submarkets continued to generate less competition for neighbouring rental units, helping temper increases in available rental supply. Consequently, neighbourhoods home to these rental units experienced tighter rental market conditions with vacancies generally at or below Toronto CMA averages (2.5%). Most notable areas include North York City, Toronto City and York Region.



HOUSING NOW

Your Link to the Housing Market

Local Information -- National Consistency

Enjoy local market insights through expert commentary by local analysts

Plan and establish risk levels for your business and identify opportunities

Stay ahead of the competition--make informed strategic decisions with the use of current data

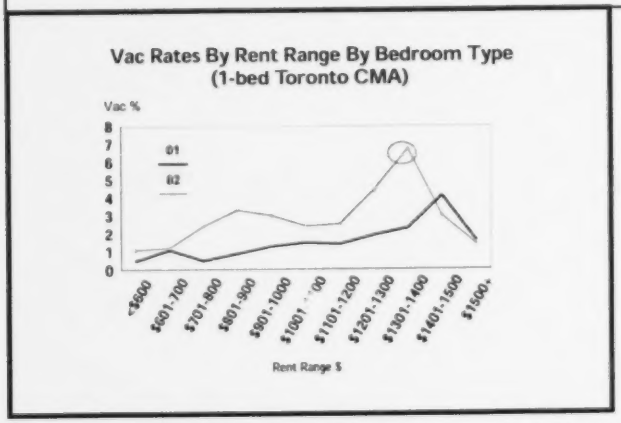
Also included with first and third quarter issues is a Forecast Summary insert

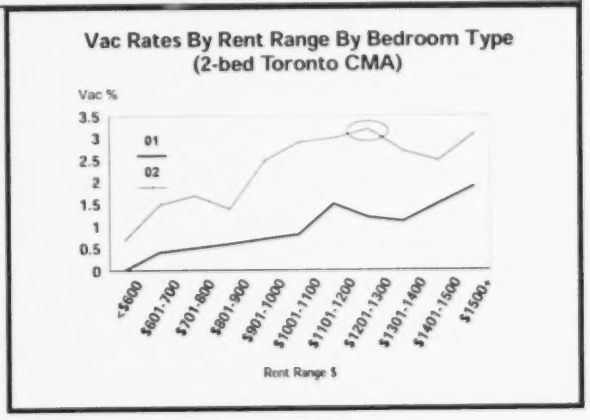
To order or for more information please call
1-800-493-0059

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancy Rates By Rent Range By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 1998-2002										
RENT RANGE	Bachelor					1 Bedroom				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
$600 and under	1.6	0.9	1.0	1.2	4.4	1.0	0.9	1.7	0.5	1.1
$601-700	0.6	0.9	1.2	1.3	2.6	0.8	0.7	0.5	1.1	1.2
$701-800	0.4	0.7	0.5	1.2	2.7	0.9	0.8	0.6	0.5	2.4
$801-900	0.9	5.2	0.4	1.4	2.2	1.0	0.9	0.7	0.9	3.3
$901-1000	28.1	0.0	0.0	1.0	2.6	0.9	0.6	0.5	1.3	3.0
$1001-1100	*	0.0	0.4	0.5	9.4	0.3	0.5	0.3	1.5	2.4
$1101-1200	*	0.0	0.0	0.0	3.8	1.2	1.1	0.5	1.4	2.5
$1201-1300	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	1.1	1.2	0.8	1.9	4.4
$1301-1400	*	*	0.0	0.0	3.4	0.7	1.0	1.9	2.3	6.7
$1401-1500	*	*	*	0.0	0.0	0.0	3.4	2.7	4.1	3.0
$1501 and over	0.0	*	0.0	0.0	*	4.5	16.4	0.3	1.6	1.4
RENT RANGE	2 Bedroom					3 Bedroom				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
$600 and under	0.3	0.2	0.5	0.0	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
$601-700	0.7	0.4	0.4	0.4	1.5	0.3	1.5	13.6	0.8	8.4
$701-800	0.8	0.8	0.6	0.5	1.7	0.5	0.5	0.2	0.3	0.7
$801-900	0.8	0.8	0.5	0.6	1.4	0.9	1.7	0.5	0.2	0.6
$901-1000	0.6	0.9	0.8	0.7	2.5	1.2	0.9	1.0	0.5	0.8
$1001-1100	0.9	1.2	0.5	0.8	2.9	0.8	1.6	0.8	0.9	2.1
$1101-1200	0.8	1.3	0.8	1.5	3.0	1.7	2.2	0.4	0.7	2.6
$1201-1300	0.2	1.2	0.8	1.2	3.2	1.7	2.0	0.4	0.5	2.9
$1301-1400	1.1	0.6	0.4	1.1	2.7	1.2	1.7	0.7	1.1	2.4
$1401-1500	0.7	0.4	0.3	1.5	2.5	2.6	1.9	0.8	3.1	3.9
$1501 and over	1.8	1.7	1.0	1.9	3.1	3.0	3.7	1.5	2.1	4.3





Vacancy Rates Highest at Higher Rent Ranges

While vacancy rates have increased across all rent ranges, increases have been most pronounced at higher rent levels. This can be explained as follows. A typical rental household making a 10% downpayment opting for a 5yr mtg. term discounted who purchased an average condo apartment would have faced average monthly carrying costs plus taxes of $1300. Comparable rents paid motivated renters to make the jump into ownership. Secondly, stronger immigration which is usually lured to the lower end of the rental stock helped keep conditions slightly tighter there. Vacancy rates did edge lower at some higher rent ranges due to a smaller pool of units ideally located charging rents that managed to attract some bidders.

Rules Governing Above Guideline Rent Increases

The province sets a Rent Guideline every year. This is the percentage amount by which the landlord can increase the rent without having to make an application to the Ontario Rental Housing Tribunal. In 2002, this guideline amount stood at 3.9%. For 2003, the guideline has been reduced to 2.9%. Moreover, the landlord can make an application to the Ontario Rental Housing Tribunal asking permission to increase the rent by more than the guideline for some or all of the units in the building. The reasons why an increase can be requested are any one of the following:

1) -there has been an extroardinary increase in the cost of municipal taxes,utilities or both for the residential complex
2) -capital expenditure work was done on the residential complex or for one or more units in the complex
3) -there has been an increase in operating costs related to security services

An increase in operating costs is considered extroardinary if it is greater than the percentage increase used to calculate the guideline. These percentages are based on 3-yr moving averages and are set out annually by regulation. The percentage used to calculate the guideline for the respective years follows below :
5.44%(2001), 15.63%(2002) and 3.61%(2003)

Toronto Overall Rent Increases Slow to 2.7% in 2002

An upward trending vacancy rate over the past few years has helped put a lid on Toronto rent increases. According to our 2002 survey, overall rents advanced by a rate of 2.7%, slower than the 4.5% registered in last year's survey. Other than bachelor units which posted a 4.9% increase, all other bedroom types managed increases below the guideline amount. Since the TPA(Tenant Protection Act) became law, rent increases have managed to exceed rent review guidelines Indeed rent increases adjusted for inflation have surged higher. An exception to this rule was activity in 2002 where increases fell short of both guideline amounts and October year over year cost of living (CPI) increases. What factors specifically have contributed to a slower advance in rents over the past year?

Firstly, units that became vacant were likely to have turned over at higher rents in previous years. Under the TPA, vacant units are allowed to move to market upon becoming vacant. Turnovers were slightly higher immediately after the TPA became law in June of 1998. Since than, units in core high demand areas were able to charge market rents on turned over units limiting increases by 2002. Most notable examples are rental suites in the Yonge downtown-uptown market. After double digit increases were achieved in 1998, rents advanced by less than 5% in 2002(see chart-pg 7)

Secondly, inflated asking rents on turned over units have kept units vacant for longer periods of time. Landlords facing longer durations of vacancy on turned over units have, in the name of preserving the tenancy, passed on increases below guideline amounts to sitting tenants. This has also contributed to a weaker overall rent increase in the past year.

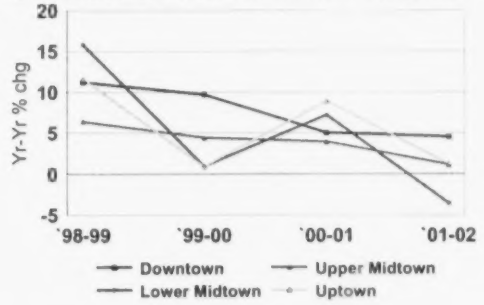
City of Toronto (416 areas) experience milder rent increases

Rent increases that were registered in the City of Toronto(zones 1-17) were below CMA averages. Weighing on the overall rent increase were North York City(zones 13-17) and Etobicoke City(zones 5-7). Competition from condominium rentals and new condo completions limited increases that could be passed on in these areas. Meanwhile, Toronto City(zones 1-4) and York Region(zones 25-27) which are home to higher priced homewnership neighbourhoods translated to rent increases above CMA averages.

Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 1998-2002											
	Completion	Vacancy Rates					Average Rents				
	Date	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
Bachelor	Before 1940	3.0	1.3	0.8	1.5	3.6	532	578	642	618	660
	1940-1959	1.1	0.7	0.9	1.2	3.4	548	593	632	650	690
	1960-1974	0.7	1.0	0.7	1.0	2.6	602	635	699	723	753
	1975-1984	0.5	0.7	0.5	1.4	1.3	675	717	757	786	802
	After 1984	4.6	2.2	**	**	0.0	658	702	**	**	766
1-Bedroom	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.2	683	743	796	820	843
	1940-1959	0.8	0.9	0.8	1.2	2.6	660	711	756	787	828
	1960-1974	0.7	0.6	0.5	0.8	2.8	737	773	839	877	897
	1975-1984	0.6	0.9	0.6	1.3	2.4	824	861	922	962	997
	After 1984	1.5	1.3	0.6	1.7	3.9	881	838	977	1,000	992
2-Bedroom	Before 1940	0.8	0.5	0.6	0.3	2.2	933	1038	1,040	1,072	1,136
	1940-1959	0.7	0.6	0.7	0.8	2.2	789	822	870	925	950
	1960-1974	0.6	0.8	0.5	0.7	2.3	866	907	973	1,022	1,036
	1975-1984	0.9	0.9	0.7	1.3	3.2	963	989	1,064	1,121	1,149
	After 1984	0.8	1.6	0.9	1.1	0.7	1058	995	1,082	1,076	1,146
3+Bedroom	Before 1940	2.4	1.1	1.5	1.2	1.7	1171	1347	1,466	1,486	1,761
	1940-1959	1.4	3.8	0.7	0.8	1.7	1037	1108	1,188	1,241	1,232
	1960-1974	0.9	1.1	0.7	0.8	2.5	1027	1062	1,158	1,208	1,234
	1975-1984	1.3	1.3	0.9	1.0	2.4	1105	1085	1,141	1,231	1,262
	After 1984	0.3	0.4	1.2	0.4	0.7	1076	1146	1,158	1,162	1,211
All Types	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.5	756	825	866	887	940
	1940-1959	0.8	0.9	0.8	1.0	2.5	705	752	800	837	872
	1960-1974	0.7	0.8	0.5	0.8	2.5	811	847	916	960	979
	1975-1984	0.8	1.0	0.6	1.2	2.7	913	937	1,002	1,054	1,093
	After 1984	1.0	1.5	0.9	1.4	1.7	1005	961	1,040	1,042	1,082

Rent Increases in Core Toronto Areas

...more turnovers since 98 resulted in smaller rent increases in 02



To succeed in today`s market you need

THE INFORMATION EDGE

CMHC is the source for expert housing market analysis

Rental Market/Housing Now/Housing Outlook Reports

Annual Housing Outlook Conferences

Custom Data Runs and Special Tables

Call 1-800-493-0059 today to get the information edge

Vacancy Rates and Average Rents By Size & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2001-2002										
Vac Rate	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	1.3	2.0	1.8	1.9	2.6	1.4	0.6	2.3	0.2	2.2
6 - 19 Units	1.1	2.2	2.1	6.3	1.0	1.9	1.0	1.7	0.9	0.9
20 - 49 Units	0.9	2.4	1.5	3.4	0.9	2.4	0.8	1.9	0.3	0.7
50 - 99 Units	0.8	2.4	1.2	2.4	0.9	2.8	0.6	2.1	0.9	1.6
100+ Units	0.9	2.7	0.9	2.1	0.9	2.8	0.8	2.6	0.9	2.6
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Avg Rent										
3 - 5 Units	932	1,019	551	626	781	816	1,004	1,090	1,262	1,428
6 - 19 Units	847	861	589	645	749	784	939	936	1,076	1,206
20 - 49 Units	814	848	616	655	789	817	915	947	1,235	1,182
50 - 99 Units	892	917	680	720	821	851	956	982	1,201	1,176
100+ Units	1,005	1,027	755	785	917	936	1,078	1,092	1,234	1,264
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

Consumer Intentions to Buy or Renovate a Home Survey

What`s on Your Customers`Mind?

No more guessing or wondering what today`s customers are thinking. Access the information tables from CMHC`s *Consumer Intentions to Buy and Renovate Survey* and get into your customers`mind.
Each table is jam-packed with valuable information and provides flexibility to peform analysis at a very fine level

Find out what`s hot now and tomorrow in home buying and renovations!! -- visit

www.cmhc-schl.gc.ca

Rental Market Outlook 2003

Upward pressure on Toronto vacancies should continue to put a lid on overall rent increases in 2003. Indeed, for a second consecutive year, rent increases will be hardpressed to match increases in the cost of living index. This is in stark contrast to the real rent increases witnessed immediately following the TPA becoming law. Legislative changes then enabled rents to move to levels consistent with demand-supply conditions particularly in core areas. Looking ahead, what factors will weigh on Toronto rent increases in 2003?

Firstly, asking rents on vacated units will continue to face downward pressures. Landlords will increasingly be called upon to become more active marketers. To date most have offered non-price incentives like free rent periods, free parking and/or newly completed renovations on existing suites. However, with a meaningful number of existing units charging above $1400 in monthly rent, more newly completed rentals in these price ranges will increasingly mean price incentives should become more common in 2003.

Secondly and as alluded to earlier, the rent review guideline amount for 2003 has declined to 2.9% from 3.9% in 2002. Landlords will likely be in a "preserve tenant" mode through next year as competition for tenants continues to heat up. Sitting tenants will likely be exposed to a more price accommodating environment as few landlords will risk applying the full guideline increase. Applications filed for extraordinary heating costs faced price resistance from tenants even in this year`s survey.

Thirdly, with more competition in the rental marketplace in 2003, the maximum achievable rent may have run its course. Rental units in core neighbourhoods have turned over at rents closer to market in previous rental surveys limiting increases in subsequent years-- most notably 2002. The year of 2003 will be no exception. Consequently, CMHC forecasts marginal increases in average rents. The average 2-bedroom apartment rent will increase by 0.5% to $1052 in 2003.

In addition, Toronto vacancy rates should continue to edge up. The greatest challenge to existing rental will come from anticipated increases in non conventional rental supply. Up to this point, the flow of new condo rental units into the market has been modest compared to what the market will deliver in 2003. The market has responded to tight vacancies with a surge in high density construction over the past few years. This should translate to about 13,000 completions next year with roughly 30% of these units bought by investors. As many as 2500-3000 net units could be added to the existing rental stock. With higher vacancies at the high end of the market, more competition from higher end rental completions carrying more modern amenities will increase the duration of vacancy.

Secondly, while first time buyers may not be as active, the ownership market will sustain its health moving into 2003. The shift of tenure, albeit at a slower pace, will trigger additional vacancies.

Finally, increases in ownership completions will trigger outflows as some renter households take possession of their new home in 2003 causing them to vacate their existing rental units.

Supply pressures to the upside may be partially offset by improved demand conditions. An improved job market luring more immigrants and young residents into the conventional rental market coupled with a downward adjustment in asking rents should help temper the magnitude of increases in Toronto area vacancies. Taken together, CMHC expects a more modest rise in the vacancy rate in 2003 to 3% .

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions of that time.

Definitions

Vacancy:
A units is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent:
Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported in this report represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.

Rental Apartment Structure:
Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.

Toronto CMA Zone Boundaries

Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
1	Toronto (Central)	C.P.R. Line	City Limit & Don River	Lake Ontario	Bathurst St. (East Side)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (East)	City Limit	City Limit	Lake Ontario	Don River	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (North)	City Limit	City Limit	C.P.R. Line	City Limit (Bathurst St. East Side)	117-142
4	Toronto (West)	City Limit	Bathurst St. (West Side)	Lake Ontario	City Limit	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (South)	Bloor St. West	Humber River	Lake Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (Central)	Highway 401	Humber River	Bloor St. West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (North)	Steeles Ave.	Humber River	Highway 401	Etobicoke Creek	244-250
8	York City					150-176
9	East York (Borough)					180-196
10	Scarborough (Central)	Highway 401	Brimley Rd. & McCowan Rd.	Lake Ontario	City Limit	334-353, 369-373
11	Scarborough (North)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	374-378
12	Scarborough (East)	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	Lake Ontario	Brimley Rd. & McCowan Rd.	330-333, 354-368, 802
13	North York (Southeast)	Highway 401	City Limit	City Limit	Yonge St.	260-274
14	North York (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401	Yonge St.	300-307, 321-324
15	North York (Southwest)	Highway 401	Yonge St. & City Limit	City Limit	City Limit	275-287
16	North York (North Central)	Steeles Ave.	Yonge St.	Highway 401	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (Northwest)	Steeles Ave.	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	Highway 401	Humber River	289-296, 311-316
18	Mississauga (South)	Dundas St.	Etobicoke Creek	Lake Ontario	City Limit	500-515, 540
19	Mississauga (Northwest)	Highway 401	Credit River	Dundas St.	City Limit	516, 550
20	Mississauga (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Dundas St.	Credit River	517-532
21	Brampton (West)	#10 Side Road	Heart Lake Rd.	Steeles Ave.	Second Line	570-576
22	Brampton (East)	Highway 7	Torbram Rd.	Steeles Ave.	Heart Lake Rd.	560-564, 576.03
23	Oakville Town					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Toronto CMA Zone Boundaries Continued						
Zone	Location	North	East	South	West	Census Tract
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Georgina Township					470-475
	Georgina Island					476
27	Markham Town.					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Private Row Vacancy Rates and Average Rents by Zone and Bedroom Type
October 2002 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate	Average Rent	Vacancy Rate
1-4	Toronto City	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (Central)	$1,279	2.3	$1,191	3.2	$1,328	1.8
7	Etobicoke (North)	$1,061	6.3	$939	3.8	$1,138	7.9
5-7	Etobicoke City	$1,153	4.6	$1,040	3.5	$1,222	5.2
8	York City	**	**	**	**	**	**
9	East York (Borough)	**	**	**	**	**	**
10-12	Scarborough City	**	**	**	**	**	**
17	North York (Northwest)	$1,214	7.6	$1,127	4.7	$1,222	7.8
13-17	North York City	$1,323	2.9	**	**	$1,351	3.1
1-17	Metropolitan Toronto	$1,259	3.1	$1,068	2.3	$1,314	3.3
18	Mississauga (South)	$1,124	3.3	$991	2.6	$1,212	3.7
20	Mississauga (Northeast)	$1,269	1.1	**	**	$1,305	1.1
18-20	Mississauga City	$1,254	1.2	**	**	$1,294	1.1
21-22	Brampton City	**	**	**	**	**	**
23	Oakville Town	$1,149	1.1	**	**	$1,227	1.3
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	$833	0.0	**	**
25-27	York Region	**	**	$833	0.0	$1,001	0.8
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	$871	3.7	N/U	N/U	$871	3.7
18-31	Remaining Toronto CMA	$1,171	2.9	$932	0.9	$1,210	3.2
1-31	Toronto CMA	$1,224	3.0	$1,031	2.0	$1,271	3.3

Private Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type October 2002 - Toronto CMA										
Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (Central)	0.7	2.1	0.5	1.7	0.8	2.1	0.8	2.2	0.7	4.2
2	Toronto (East)	0.7	1.8	2.1	3.3	0.6	1.4	0.1	1.7	**	**
3	Toronto (North)	0.8	2.6	0.6	2.6	0.9	2.5	0.9	3.0	0.7	1.1
4	Toronto (West)	1.4	2.2	2.3	3.9	1.3	2.0	0.6	1.3	1.9	1.4
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.9**	**2.3**	**1.1**	**2.6**	**0.9**	**2.2**	**0.7**	**2.2**	**0.9**	**2.1**
5	Etobicoke (South)	1.4	2.7	1.2	3.1	2.1	2.6	0.8	2.5	**	**
6	Etobicoke (Central)	1.0	2.8	1.3	0.6	1.3	2.8	1.0	2.9	0.6	2.4
7	Etobicoke (North)	0.6	1.8	0.0	**	0.1	1.7	0.9	1.9	0.3	1.6
5-7	**Etobicoke**	**1.1**	**2.6**	**1.2**	**2.8**	**1.6**	**2.6**	**0.9**	**2.6**	**0.5**	**2.3**
8	**York**	**0.8**	**2.2**	**0.9**	**3.1**	**0.9**	**2.6**	**0.7**	**1.7**	**0.0**	**0.7**
9	**East York**	**1.0**	**3.4**	**2.0**	**3.8**	**1.1**	**3.9**	**0.7**	**2.4**	**2.0**	**4.1**
10	Scarborough (Central)	0.7	2.0	3.8	6.4	0.7	2.5	0.6	1.4	0.4	1.3
11	Scarborough (North)	0.6	1.8	2.2	1.2	0.5	1.8	0.7	1.9	0.5	1.7
12	Scarborough (East)	1.1	2.8	1.4	0.7	1.0	2.7	1.2	3.1	0.8	1.7
10-12	**Scarborough**	**0.8**	**2.2**	**2.9**	**4.3**	**0.7**	**2.4**	**0.8**	**2.2**	**0.6**	**1.5**
13	North York (Southeast)	0.8	3.7	0.0	3.3	0.9	4.5	0.7	3.3	0.9	3.1
14	North York (Northeast)	0.4	2.0	0.0	**	0.2	1.8	0.5	1.9	0.4	2.8
15	North York (Southwest)	0.9	1.6	1.1	4.8	1.0	2.3	0.8	1.0	0.8	0.6
16	North York (N. Central)	0.5	1.8	2.9	2.6	0.6	1.5	0.5	1.7	0.3	2.4
17	North York (Northwest)	0.7	2.7	0.2	1.2	0.6	3.4	0.6	2.2	1.3	2.9
13-17	**North York**	**0.7**	**2.5**	**0.8**	**2.3**	**0.7**	**2.9**	**0.6**	**2.2**	**0.8**	**2.6**
1-17	**Toronto**	**0.9**	**2.4**	**1.2**	**2.8**	**0.9**	**2.6**	**0.7**	**2.2**	**0.8**	**2.3**
18	Mississauga (South)	0.8	3.7	0.6	4.5	0.9	3.7	0.7	3.7	1.4	3.5
19	Mississauga (Northwest)	0.9	2.3	**	**	**	**	0.6	3.2	**	**
20	Mississauga (Northeast)	1.4	3.3	0.0	2.9	1.4	4.3	1.3	2.9	2.1	2.7
18-20	**Mississauga City**	**1.1**	**3.4**	**0.3**	**3.5**	**1.2**	**3.7**	**1.0**	**3.3**	**1.6**	**3.0**
21	Brampton (West)	0.8	3.6	3.7	3.2	0.8	2.7	0.7	4.4	**	**
22	Brampton (East)	1.1	2.3	5.3	3.7	1.5	2.4	0.9	2.2	0.7	2.1
21-22	**Brampton City**	**0.9**	**3.0**	**4.2**	**3.4**	**1.0**	**2.6**	**0.8**	**3.4**	**0.5**	**2.1**
23	**Oakville**	**1.6**	**2.3**	**3.4**	**3.6**	**1.5**	**2.2**	**1.7**	**2.5**	**1.0**	**0.7**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1.0	1.1	0.0	**	0.2	1.4	1.8	0.8	0.0	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.9	1.8	**	6.5	1.1	1.8	0.5	1.2	**	**
27	Markham	0.2	0.9	0.0	0.0	0.4	0.6	0.0	1.0	0.0	1.7
25-27	**York Region**	**0.7**	**1.3**	**0.6**	**2.6**	**0.6**	**1.4**	**0.8**	**1.0**	**0.8**	**2.8**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.9	1.5	**	**	1.6	2.9	1.0	1.9	0.3	**
29	Milton, Halton Hills	0.1	1.5	0.0	**	0.2	1.5	0.0	1.3	0.0	**
30	Orangeville	1.8	1.6	6.6	**	0.7	2.0	2.5	0.7	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	1.5	4.0	0.0	9.2	1.8	3.5	1.0	3.8	3.6	5.5
18-31	**Remaining CMA**	**1.0**	**2.9**	**1.6**	**3.6**	**1.1**	**3.0**	**1.0**	**2.9**	**1.1**	**2.3**
1-31	**Toronto CMA**	**0.9**	**2.5**	**1.2**	**2.8**	**1.0**	**2.7**	**0.8**	**2.4**	**0.8**	**2.3**

Private Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type
October 2002 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (Central)	1,018	1,075	750	794	971	1,013	1,319	1,349	1,729	2,057
2	Toronto (East)	846	865	611	653	825	835	1,001	1,033	**	**
3	Toronto (North)	1,067	1,088	761	799	956	993	1,297	1,317	2,032	1,847
4	Toronto (West)	846	907	627	674	829	874	1,029	1,074	1,239	1,480
1-4	**Toronto (Old City)**	**979**	**1,021**	**711**	**757**	**920**	**955**	**1,211**	**1,244**	**1,719**	**1,786**
5	Etobicoke (South)	816	855	634	641	745	792	891	935	**	**
6	Etobicoke (Central)	1,052	1,055	688	719	889	910	1,076	1,074	1,305	1,294
7	Etobicoke (North)	939	954	507	**	743	780	936	945	1,110	1,117
5-7	**Etobicoke**	**952**	**969**	**639**	**653**	**813**	**847**	**991**	**1,005**	**1,239**	**1,222**
8	**York**	**834**	**856**	**603**	**618**	**791**	**803**	**914**	**942**	**1,108**	**1,206**
9	**East York**	**956**	**948**	**672**	**683**	**871**	**875**	**1,053**	**1,036**	**1,380**	**1,350**
10	Scarborough (Central)	881	891	705	724	820	835	930	935	1,042	1,047
11	Scarborough (North)	964	1,018	770	733	874	916	994	1,060	1,160	1,203
12	Scarborough (East)	896	929	788	725	800	837	914	943	1,022	1,068
10-12	**Scarborough**	**904**	**931**	**737**	**725**	**825**	**851**	**939**	**966**	**1,053**	**1,086**
13	North York (Southeast)	987	990	652	693	871	876	1,029	1,023	1,205	1,233
14	North York (Northeast)	1,134	1,155	952	**	999	973	1,172	1,177	1,305	1,384
15	North York (Southwest)	897	912	618	639	804	839	955	952	1,133	1,145
16	North York (N. Central)	995	1,003	650	637	883	878	1,040	1,041	1,184	1,198
17	North York (Northwest)	835	865	605	635	759	780	865	897	1,021	1,046
13-17	**North York**	**965**	**980**	**666**	**649**	**855**	**861**	**1,009**	**1,014**	**1,173**	**1,215**
1-17	**Toronto**	**951**	**976**	**698**	**733**	**870**	**894**	**1,039**	**1,055**	**1,248**	**1,279**
18	Mississauga (South)	902	921	679	689	829	850	949	969	1,073	1,057
19	Mississauga (Northwest)	977	1,046	**	**	**	**	1,015	1,090	**	**
20	Mississauga (Northeast)	1,007	1,050	650	706	911	948	1,048	1,103	1,195	1,236
18-20	**Mississauga City**	**958**	**993**	**668**	**690**	**868**	**903**	**1,004**	**1,045**	**1,136**	**1,153**
21	Brampton (West)	892	894	589	616	816	819	952	965	**	**
22	Brampton (East)	1,050	1,070	762	775	946	973	1,079	1,102	1,195	1,191
21-22	**Brampton City**	**962**	**971**	**644**	**674**	**864**	**872**	**1,009**	**1,026**	**1,152**	**1,118**
23	**Oakville**	**982**	**1,001**	**666**	**703**	**864**	**898**	**1,037**	**1,047**	**1,218**	**1,251**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	891	946	703	**	809	862	955	1,008	1,187	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	795	830	**	558	736	767	843	885	**	**
27	Markham	919	921	604	607	841	829	962	982	1,081	1,127
25-27	**York Region**	**861**	**895**	**653**	**658**	**787**	**817**	**915**	**953**	**1,079**	**1,128**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	903	966	**	**	685	741	873	922	1,029	**
29	Milton, Halton Hills	802	848	521	**	732	790	839	892	1,043	**
30	Orangeville	772	776	576	**	706	704	831	843	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	780	813	585	622	713	734	811	857	987	992
18-31	**Remaining CMA**	**940**	**969**	**650**	**675**	**848**	**876**	**984**	**1,019**	**1,122**	**1,139**
1-31	**Toronto CMA**	**949**	**975**	**695**	**729**	**866**	**891**	**1,027**	**1,047**	**1,224**	**1,253**

Number of Private Apartment Units - Vacant and Total (Universe) by Zone and Bedroom Type
October 2002 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom+	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (Central)	591	27,929	106	6,292	307	14,298	142	6,461	37	879
2	Toronto (East)	124	6,814	38	1,171	49	3,491	34	1,968	**	**
3	Toronto (North)	763	29,567	145	5,595	338	13,713	266	8,988	14	1,271
4	Toronto (West)	476	21,731	165	4,184	230	11,305	72	5,680	8	562
1-4	**Toronto (Old City)**	1,954	86,041	455	17,243	924	42,807	513	23,097	62	2,895
5	Etobicoke (South)	281	10,461	29	941	120	4,550	116	4,597	**	**
6	Etobicoke (Central)	410	14,811	1	191	130	4,600	219	7,549	60	2,471
7	Etobicoke (North)	85	4,693	**	**	15	858	50	2,670	18	1,140
5-7	**Etobicoke**	775	29,965	33	1,157	265	10,008	385	14,816	93	3,985
8	**York**	364	16,435	43	1,398	208	8,092	107	6,202	5	743
9	**East York**	616	18,362	36	942	382	9,837	153	6,511	44	1,071
10	Scarborough (Central)	298	14,586	26	412	167	6,549	90	6,535	14	1,089
11	Scarborough (North)	127	6,861	1	93	43	2,360	72	3,773	11	634
12	Scarborough (East)	319	11,586	1	157	88	3,256	201	6,426	29	1,748
10-12	**Scarborough**	743	33,032	29	662	298	12,165	363	16,734	53	3,471
13	North York (Southeast)	625	16,812	8	237	271	6,041	285	8,570	61	1,964
14	North York (Northeast)	239	11,760	**	**	62	3,511	111	5,878	65	2,329
15	North York (Southwest)	153	9,666	11	230	92	4,030	45	4,644	5	762
16	North York (N. Central)	207	11,782	7	258	61	3,953	94	5,681	45	1,890
17	North York (Northwest)	447	16,594	8	651	204	5,951	175	7,902	61	2,089
13-17	**North York**	1,671	66,615	33	1,419	691	23,486	710	32,676	236	9,034
1-17	**Toronto**	6,122	250,451	628	22,822	2,768	106,395	2,232	100,035	494	21,199
18	Mississauga (South)	461	12,309	15	321	188	5,026	222	5,924	37	1,038
19	Mississauga (Northwest)	71	3,107	**	**	**	**	48	1,495	**	**
20	Mississauga (Northeast)	420	12,570	9	304	188	4,398	193	6,748	30	1,119
18-20	**Mississauga City**	952	27,986	23	679	386	10,535	463	14,167	79	2,605
21	Brampton (West)	189	5,285	4	139	58	2,151	122	2,773	**	**
22	Brampton (East)	92	4,057	3	81	28	1,154	50	2,262	12	559
21-22	**Brampton City**	281	9,342	7	221	85	3,305	172	5,035	16	781
23	**Oakville**	101	4,351	5	153	32	1,406	62	2,473	2	319
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	19	1,714	**	**	10	676	7	858	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit.St	33	1,834	5	73	13	751	12	925	**	**
27	Markham	10	1,191	0	14	3	494	6	624	1	59
25-27	**York Region**	62	4,739	5	184	26	1,921	25	2,407	6	226
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	28	1,888	**	**	6	214	18	988	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1,458	**	**	8	550	11	809	**	**
30	Orangeville	12	772	**	**	7	328	2	340	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	30	748	2	22	10	281	15	389	3	57
18-31	**Remaining CMA**	1,488	51,340	49	1,361	560	18,563	769	26,629	110	4,788
1-31	**Toronto CMA**	7,611	301,791	677	24,182	3,328	124,958	3,002	126,665	604	25,986

Assisted Housing Vacancy Rates /All Rows and Apartments by Zone and Bedroom Type
October 2002 - Toronto CMA

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (Central)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	Toronto (East)	0.1	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
3	Toronto (North)	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
4	Toronto (West)	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.1**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.0**
5	Etobicoke (South)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
6	Etobicoke (Central)	0.2	0.5	0.7	0.0	0.3	0.5	0.1	0.6	0.0	0.6
7	Etobicoke (North)	0.1	0.5	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	1.4	0.1	0.3
5-7	**Etobicoke**	**0.1**	**0.4**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.3**	**0.1**	**0.9**	**0.1**	**0.4**
8	**York**	**0.2**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.3**	**0.0**	**0.4**	**0.0**	**0.2**	**0.3**
9	**East York**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
10	Scarborough (Central)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	Scarborough (North)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	Scarborough (East)	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.3	0.3	0.5	0.3
10-12	**Scarborough**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.2**	**0.2**	**0.1**
13	North York (Southeast)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	North York (Northeast)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	North York (Southwest)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0
16	North York (N. Central)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0
17	North York (Northwest)	0.2	1.0	0.0	0.8	0.4	0.8	0.2	1.6	0.2	0.9
13-17	**North York**	**0.1**	**0.3**	**0.0**	**0.3**	**0.2**	**0.2**	**0.1**	**0.5**	**0.1**	**0.5**
1-17	**Toronto**	**0.1**	**0.2**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.2**
18	Mississauga (South)	0.2	0.1	.	.	0.0	0.1	0.0	0.0	0.9	0.0
19	Mississauga (Northwest)	0.2	0.1	.	.	0.0	0.0	0.2	0.1	0.4	0.2
20	Mississauga (Northeast)	0.2	0.2	5.9	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.0	0.1
18-20	**Mississauga City**	**0.2**	**0.1**	**5.1**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.2**	**0.2**	**0.2**	**0.2**
21	Brampton (West)	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.6
22	Brampton (East)	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21-22	**Brampton City**	**0.0**	**0.2**	.	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.4**
23	**Oakville**	**0.2**	**0.1**	.	.	**0.2**	**0.2**	**0.4**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
24	Caledon	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	.	.
25	R.Hill,Vaughan, King	0.2	0.0	.	.	0.0	0.0	0.5	0.0	0.2	0.0
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.2	0.2	.	.	0.0	0.0	0.4	0.0	0.2	0.7
27	Markham	0.2	0.1	NU	NU	0.2	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0
25-27	**York Region**	**0.2**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.4**	**0.0**	**0.2**	**0.3**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.2	0.3	NU	NU	0.3	0.3	0.0	0.8	0.4	0.0
29	Milton, Halton Hills	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	Orangeville	0.0	0.0	.	.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0.0	0.5	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	.	.
18-31	**Remaining CMA**	**0.2**	**0.1**	**1.9**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.2**	**0.2**
1-31	**Toronto CMA**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.2**

Vacancy Rates and Average Rents By Height & By Bedroom Type/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 2001-2002										
Vac Rate	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom +**	
	2001	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
No Storey	0.8	1.5	**	**	**	3.2	1.0	0.8	**	**
1 - 4 Storeys	1.0	2.3	1.7	4.1	1.1	2.2	0.8	2.0	0.6	1.5
5 - 9 Storeys	0.7	2.1	0.9	2.0	0.7	2.6	0.7	1.8	0.7	1.7
10+ Storeys	0.9	2.7	1.0	2.2	1.0	2.9	0.8	2.7	0.9	2.7
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Avg Rent	**All Units**		**Bachelor**		**One Bedroom**		**Two Bedroom**		**Three Bedroom +**	
	2001	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
No Storey	916	818	**	**	**	758	974	930	**	**
1 - 4 Storeys	840	881	611	652	776	805	941	978	1,142	1,225
5 - 9 Storeys	893	916	662	717	821	852	958	977	1,109	1,099
10+ Storeys	1,015	1,035	765	790	924	943	1,087	1,100	1,275	1,301
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

DID YOU KNOW?

Did you know that we work internationally with Trade Team Canada to expand housing exports in key foreign markets?

We open doors for export business by bringing down trade barriers, supporting the industry by gathering market intelligence and encouraging more firms to export.

Through our Canadian Housing Export Centre, we provide experience and skill to help other countries establish institutional infrastructure need to meet their housing needs.

If you need to obtain additional information on our products, services and research call **1-800-668-2642** or visit our Web site at **www.cmhc-schl.gc.ca**

Mortgage Rate Forecast

Slower economic growth at home and south of the border will help keep mortgage rates low over the next several months. However, concerns over accelerating pace of economic growth and inflation will lead to less relaxed monetary policy an will push up bond yields and mortgage rates by the second half of 2003. While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. The one-year close mortgage rate is forecast to be in the 4.50 - 7.00 per cent range over the next fourteen months. The three-year and five-year term mortgage rates will be in the 5.50 - 8.00 and 6.50 - 8.50 per cent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the U.S. economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

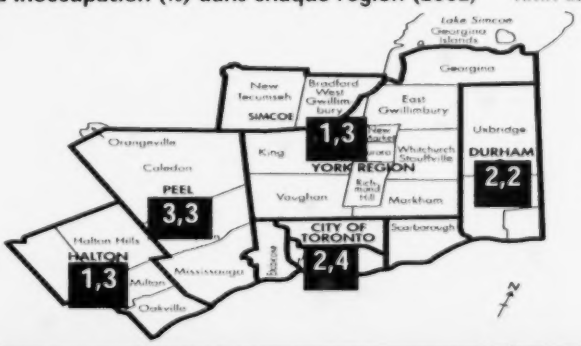
Le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto monte à 2,5 % en 2002

Enquête d'octobre 2002

Le marché locatif de Toronto a connu un revirement en 2002. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le nombre de logements locatifs d'initiative privée vacants s'est élevé dans la région de Toronto. La SCHL attribue cette hausse des taux d'inoccupation à trois principaux facteurs : l'affaiblissement de la demande nette de logements locatifs, les loyers élevés exigés et l'augmentation de l'offre de logements locatifs non conventionnels. Un nombre accru de ménages qui louaient un logement ont décidé d'accéder à la propriété, ce qui a entraîné un exode des locataires. Le rythme de remplacement de ces derniers a diminué à cause du ralentissement observé sur le marché de l'emploi, qui a obligé beaucoup de jeunes adultes à rester à la maison plus longtemps au lieu d'entrer sur le marché locatif. En outre, dans le cas de certains logements, la hausse des coûts de chauffage a été supérieure au taux établi et elle est venue s'ajouter à la majoration du loyer au taux annuel d'augmentation légal, ce qui pourrait avoir porté les loyers à un niveau trop élevé pour bien des ménages. Cette inflation des loyers pourrait avoir contribué à prolonger la durée d'inoccupation des logements vacants. Enfin, la concurrence accrue résultant de l'offre de logements locatifs non conventionnels – par exemple, les copropriétés offertes en location, assorties de commodités modernes –, a élargi le choix dont disposent les ménages à la recherche d'un logement locatif.

suite à la page 2

Taux d'inoccupation (%) dans chaque region (2002) *RMR de Toronto*



SCHL - Centre d'affaires de l'Ontario - Analyse de marché
Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407

SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto connait un revirement
2. Sommaire - faits saillants
3. La RMR de Toronto a affiché la plus forte hausse du taux d'inoccupation
4. Taux d'inoccupation les plus élevés en banlieue (secteurs du code 905)
6. La hausse des loyers continue de ralentir
8. Taux d'inoccupation et loyers selon la taille des logements
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthodologie et définitions

Tableaux - taux d'inoccupation et loyers
11. Maisons en rangée - taux d'inoccupation et loyer moyen
12. Appartements - taux d'inoccupation
13. Appartements - loyer moyen
14. Appartements - nombre de logements dans l'univers
15. Logements aidés - taux d'inoccupation
16. Taux d'inoccupation et loyer selon la taille de l'immeuble

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Le taux et la durée d'inoccupation s'étant élevés en 2002, un choix accru de logements haut de gamme était offert à un bassin réduit de locataires, ce qui a exacerbé la concurrence. Par conséquent, un moins grand nombre de locataires ont dû verser un loyer très élevé. En outre, un nombre croissant de logements s'étant libérés dans les secteurs situés dans le noyau de la RMR ont affiché des hausses de loyer ces dernières années, ce qui a limité les augmentations de loyer qui pouvaient être pratiquées en 2002. En fait, les logements restants inoccupés plus longtemps, il est probable que certains propriétaires-bailleurs ont évité de faire subir des hausses de loyer à leurs locataires actuels, ne serait-ce que l'augmentation annuelle minimale permise par la province. Tous ces facteurs expliquent pourquoi la hausse moyenne des loyers à Toronto a été inférieure au taux d'augmentation légal de 3,9 % et à la hausse moyenne enregistrée dans l'enquête de 2001.

Le marché locatif de Toronto a connu un revirement cette année. L'écart entre la demande et l'offre de logements locatifs continuera de se rétrécir, ce qui fera croitre davantage les taux d'inoccupation en 2003. Tout d'abord, le mouvement vers l'accession à la propriété continuera de faire monter les taux d'inoccupation, mais moins rapidement, car les accédants à la propriété resteront relativement actifs sur le marché. Ensuite, ce sont les copropriétés haut de gamme achetées par des investisseurs qui feront le plus concurrence aux logements locatifs existants, puisque beaucoup de logements de ce type seront achevés en 2003. Cela signifie que le nombre de logements haut de gamme offerts devrait augmenter et accentuer la concurrence, ce qui pourrait se répercuter sur la durée d'inoccupation des logements vacants. Enfin, un certain nombre d'accédants à la propriété prendront possession de leur habitation neuve en 2003 et quitteront donc leur logement locatif actuel.

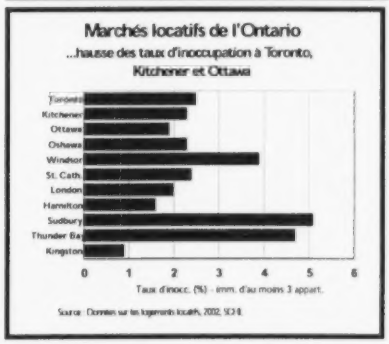
Les perspectives demeurent favorables pour le marché locatif de Toronto, ville qui continuera d'attirer les entreprises internationales, qui choisissent d'y installer leur siège social. Les travailleurs continueront donc d'affluer et de contribuer à la demande de logements locatifs. La diminution graduelle des loyers exigés intéressera sans doute les entreprises qui cherchent, pour leur main-d'oeuvre sans cesse grandissante, un endroit où les logements locatifs sont abordables. De plus, la reprise du marché de l'emploi devrait permettre à un plus grand nombre de jeunes d'entrer sur le marché locatif. En fait, la hausse du taux de chômage en 2001 et en 2002 pourrait avoir contraint beaucoup d'immigrants dans le Grand Toronto à partager un logement pour économiser sur le loyer mensuel. Grâce à l'amélioration de l'emploi, bon nombre d'entre eux entreront sur le marché du travail et pourront donc se louer un logement locatif conventionnel. En somme, l'amélioration du marché de l'emploi, les pressions à la baisse sur les loyers et l'activité modérée sur le marché de la propriété devraient freiner l'augmentation des taux d'inoccupation et des loyers en 2003.

Hausse des taux d'inoccupation dans d'autres centres urbains du Canada

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les grandes régions métropolitaines du Canada est monté à 1,7 % en 2002, alors qu'il était de 1,1 % un an plus tôt. Une des conséquences les plus marquées qu'a eu cette hausse sur l'offre de logements locatifs a été le fort mouvement vers le marché de la propriété observé chez beaucoup d'accédants dans les grandes agglomérations.

Dans 17 des 28 régions métropolitaines du Canada, les taux d'inoccupation ont augmenté par rapport à 2001. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), Sudbury, Chicoutimi et Thunder Bay, tandis que les plus bas ont été relevés à Québec, Gatineau, Montréal et Kingston.

Taux d'inoccupation des appartements : grands centres urbains	2001	2002
Région de l'Atlantique		
RMR de St. John's	2.5	2.7
RMR de Halifax	2.8	2.7
RMR de Saint John	5.6	6.3
Région du Québec		
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
RMR de Montréal	0.6	0.7
RMR de Québec	0.8	0.3
RMR de Sherbrooke	2.3	1.8
RMR de Trois-Rivières	4.7	3.0
Région de l'Ontario		
RMR de Hamilton	1.3	1.6
RMR de Kingston	1.5	0.9
RMR de Kitchener	0.9	2.3
RMR de London	1.6	2.0
RMR d'Oshawa	1.3	2.3
RMR de Hull	0.6	0.5
RMR d'Ottawa	0.8	1.9
RMR de St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
RMR du Grand Sudbury	5.7	5.1
RMR de Thunder Bay	5.8	4.7
RMR de Toronto	0.9	2.5
RMR de Windsor	2.9	3.9
Région des Prairies		
RMR de Calgary	1.2	2.9
RMR d'Edmonton	0.9	1.7
RMR de Regina	2.1	1.9
RMR de Saskatoon	2.9	3.7
RMR de Winnipeg	1.4	1.2
Région de la Colombie-Britannique		
RMR d'Abbotsford	2.4	2.0
RMR de Vancouver	1	1.4
RMR de Victoria	0.5	1.5
Total	**1.1**	**1.7**



En Ontario, les taux d'inoccupation se sont accrus dans huit des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Les plus fortes hausses ont été observées à Toronto, Kitchener et Ottawa.

Selon les résultats de l'enquête annuelle de la SCHL, les plus fortes augmentations du loyer moyen ont été enregistrées à Edmonton (8,4 %) et à Halifax (4,6 %). Les loyers moyens à Gatineau, Sudbury, Montréal et Windsor ont affiché des hausses supérieures à 4 %.

SOMMAIRE - ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2002

RMR de Toronto

Taux d'inoccupation	2001	2002
Studios	1,2 %	2,8 %
Une chambre	1,0 %	2,7 %
Deux chambres	0,8 %	2,4 %
Trois chambres et plus	0,8 %	2,3 %
Tous log. confondus	0,9 %	2,5 %

Loyers moyens	2001	2002
Studios	695 $	729 $
Une chambre	866 $	891 $
Deux chambres	1 027 $	1 047 $
Trois chambres	1 224 $	1 253 $
Total	949 $	975 $

De tous les grands centres urbains, la RMR de Toronto a affiché la plus forte hausse du taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2002, le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto est monté à 2,5 %, alors qu'il était de 0,9 % en 2001. Cela signifie que sur 1 000 appartements d'initiative privée, 25 étaient vacants en 2002. Parmi les grands centres urbains du Canada, Toronto a enregistré la plus forte augmentation du taux d'inoccupation. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation à Toronto à son niveau le plus élevé depuis 1972?

Tout d'abord, selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée par la SCHL, 75 % des acheteurs potentiels dénombrés en 2002 étaient des accédants à la propriété ou des locataires. L'incertitude des marchés boursiers a fait diminuer le rendement des obligations après les événements du 11 septembre. La baisse des taux hypothécaires qui a suivi a aidé bon nombre d'accédants à obtenir un prêt hypothécaire. Dans bien des cas, les charges de remboursement hypothécaire liées à la possession d'une habitation se sont rapprochés des loyers pratiqués sur le marché. Des signes indiquant une hausse des revenus ont aussi incité beaucoup de locataires à quitter leur logement. En fait, selon les données du Recensement de 2001, la proportion de propriétaires d'habitation a fortement augmenté à Toronto, passant de 58 %, en 1996, à 63 %, en 2001. Cependant, la demande de logements locatifs n'a pas été favorisée par la création de nouveaux ménages locataires, le taux de remplacement ayant baissé en raison de la faiblesse de l'emploi chez les jeunes. La diminution des possibilités d'emploi pour les jeunes a incité un nombre accru de jeunes adules à rester chez leurs parents plus longtemps, ce qui a restreint la demande nette sur le marché locatif.

Ensuite, la concurrence accrue résultant de l'offre de logements locatifs non traditionnels a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Selon le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, le nombre de logements en copropriété achevés s'est accru depuis l'Enquête sur les logements locatifs de 2001. Des données empiriques portent à croire qu'environ 30 % (3 000) de ces logements ont été achetés par des investisseurs et mis en location récemment. En outre, l'affaiblissement des marchés boursiers a avivé l'intérêt des investisseurs à l'égard des copropriétés existantes, comme l'indique l'Enquête sur les copropriétés réalisée en 2002 par la SCHL. Grâce à l'augmentation du nombre de logements en copropriété moyen et haut de gamme offerts en location, le choix est plus vaste pour les ménages à la recherche de logements locatifs récents, où les commodités offertes sont plus modernes que dans les logements plus anciens.

Un troisième facteur a contribué à faire croître le taux d'inoccupation : l'inflation des loyers exigés, qui a touché à la fois les logements occupés et les logements vacants. D'abord, les propriétaires-bailleurs ont cherché à récupérer les coûts de chauffage extrêmement élevés en procédant à des majorations de loyer supérieures au taux d'augmentation légal et à ce que le marché pouvait tolérer. La plupart des requêtes soumises provenaient de propriétaires-bailleurs de logements situés dans les districts du noyau de la RMR, où les loyers sont donc vraisemblablement plus près de ceux du marché et où il a été plus difficile d'augmenter davantage les loyers en raison de l'amélioration des perspectives quant à l'accession à la propriété. De plus, comme les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les fourchettes de loyers supérieures, on peut en déduire que la hausse des loyers exigés pour les logements qui se sont libérés a porté les loyers à un niveau supérieur au coût de possession d'une habitation, ce qui a prolongé la durée d'inoccupation des logements.

La demande diminue pour tous les types de logements locatifs

En 2002, le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les catégories de logements. Dans certaines catégories, notamment dans celles des studios et des logements de une chambre, le taux d'inoccupation a été supérieur aux moyennes enregistrées dans la RMR. Encore cette année, c'est du côté des studios que l'offre a été la plus forte (taux d'inoccupation de 2,8 %), une tendance qu'explique le profil des acheteurs d'habitation établi récemment, qui indique une diminution de la taille des ménages à la recherche d'une habitation. En effet, comme les ménages de une et de deux personnes sont les plus susceptibles d'avoir quitté leur logement locatif pour devenir propriétaires, la demande de logements locatifs de petite taille a faibli. En outre, les propriétaires-bailleurs de ce type de logement ont tenté plus vigoureusement de majorer davantage les loyers, ce qui pourrait avoir rebuté un nombre accru de locataires. Par ailleurs, la hausse du taux d'inoccupation des logements de deux chambres et de trois chambres et plus a été inférieure aux moyennes observées dans la RMR.

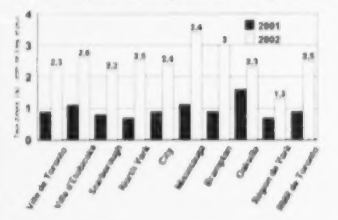
Taux d'inoccupation les plus élevés : secteurs du code 905

Au niveau des sous-marchés, ce sont les secteurs situés en banlieue de Toronto (code 905) qui ont affiché la plus forte hausse du nombre de logements vacants. Arrivent en tête les villes de Mississauga et de Brampton, où les taux d'inoccupation ont été supérieurs aux moyennes relevées dans la RMR. Dans ces mêmes secteurs, les marchés de la propriété ont été parmi les plus serrés de tout ceux du Grand Toronto en 2002. Des données empiriques portent à croire que 50 % des locataires ayant quitté leur logement dans ces secteurs sont devenus propriétaires.

Dans les secteurs du code 416, l'offre de logements locatifs n'a pas affiché de hausses aussi considérables, à quelques exceptions près. Dans les quartiers situés dans l'est de Toronto (p. ex. East York, Scarborough East), comme dans la ville d'Etobicoke, le marché locatif a subi des pressions accrues liées à l'accession à la propriété.

Par ailleurs, les sous-marchés de la propriété où les prix sont plus élevés continuent d'exercer moins de pression sur les marchés locatifs des quartiers avoisinnants, ce qui contribue à atténuer l'augmentation de l'offre de logements locatifs disponibles. En conséquence, dans ces quartiers, les conditions du marché locatif se sont resserrées, les taux d'inoccupation y étant égaux ou inférieurs aux moyennes enregistrées dans la RMR de Toronto (2,5 %). Ce phénomène était particulièrement évident dans la ville de North York, la ville de Toronto et la région de York.

Taux d'inoccupation selon la région
Hausse la plus forte enregistrée dans la région du 905



ACTUALITÉS HABITATION

Votre lien avec le marché de l'habitation

Des données locales, une référence nationale

Ayez un aperçu de votre marché en prenant connaissance des observations d'experts présentées par les analystes des marchés locaux

Évaluez et déterminez les risques que votre entreprise est prête à assumer et cernez les possibilités qui s'offrent à vous

Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées en vous appuyant sur des données récentes

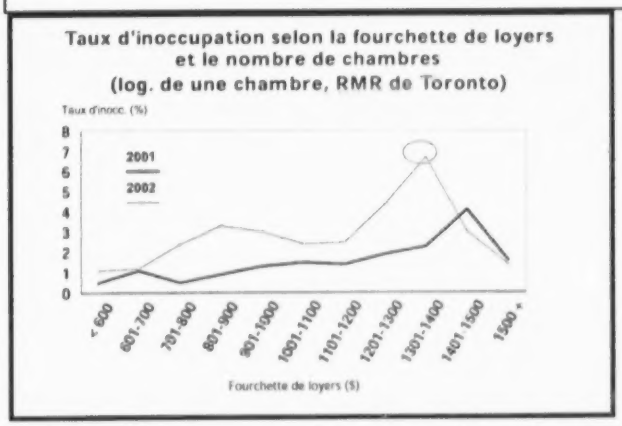
Les numéros des premier et troisième trimestres renferment un *Résumé des prévisions*

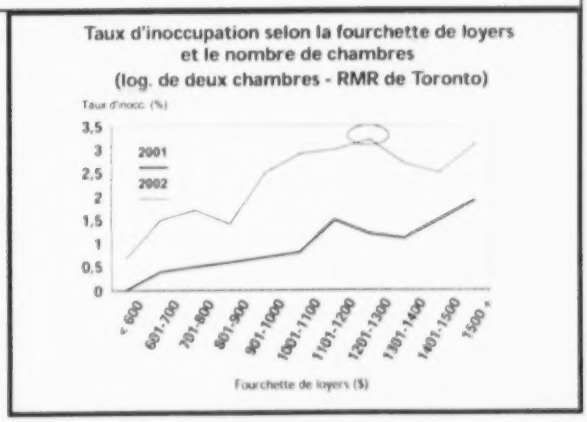
Pour commander ou obtenir de plus amples renseignements, veuillez composer le 1 800 493-0059

iux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative priv
RMR de Toronto, 1998-2002

FOURCHETTE DE LOYERS	Studios					1 chambre				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
600 $ et moins	1.6	0.9	1.0	1.2	4.4	1.0	0.9	1.7	0.5	1.1
601 - 700 $	0.6	0.9	1.2	1.3	2.6	0.8	0.7	0.5	1.1	1.2
701 - 800 $	0.4	0.7	0.5	1.2	2.7	0.9	0.8	0.6	0.5	2.4
801 - 900 $	0.9	5.2	0.4	1.4	2.2	1.0	0.9	0.7	0.9	3.3
901 - 1 000 $	28.1	0.0	0.0	1.0	2.6	0.9	0.6	0.5	1.3	3.0
1 001 - 1 100 $	*	0.0	0.4	0.5	9.4	0.3	0.5	0.3	1.5	2.4
1 101 - 1 200 $	*	0.0	0.0	0.0	3.8	1.2	1.1	0.5	1.4	2.5
1 201 - 1 300 $	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	1.1	1.2	0.8	1.9	4.4
1 301 - 1 400 $	*	*	0.0	0.0	3.4	0.7	1.0	1.9	2.3	6.7
1 401 - 1 500 $	*	*	*	0.0	0.0	0.0	3.4	2.7	4.1	3.0
1 501 $ et plus	0.0	*	0.0	0.0	*	4.5	16.4	0.3	1.6	1.4

FOURCHETTE DE LOYERS	2 chambres					3 chambres et plus				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
600 $ et moins	0.3	0.2	0.5	0.0	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
601 - 700 $	0.7	0.4	0.4	0.4	1.5	0.3	1.5	13.6	0.8	8.4
701 - 800 $	0.8	0.8	0.6	0.5	1.7	0.5	0.5	0.2	0.3	0.7
801 - 900 $	0.8	0.8	0.5	0.6	1.4	0.9	1.7	0.5	0.2	0.6
901 - 1 000 $	0.6	0.9	0.8	0.7	2.5	1.2	0.9	1.0	0.5	0.8
1 001 - 1 100 $	0.9	1.2	0.5	0.8	2.9	0.8	1.6	0.8	0.9	2.1
1 101 - 1 200 $	0.8	1.3	0.8	1.5	3.0	1.7	2.2	0.4	0.7	2.6
1 201 - 1 300 $	0.2	1.2	0.8	1.2	3.2	1.7	2.0	0.4	0.5	2.9
1 301 - 1 400 $	1.1	0.6	0.4	1.1	2.7	1.2	1.7	0.7	1.1	2.4
1 401 - 1 500 $	0.7	0.4	0.3	1.5	2.5	2.6	1.9	0.8	3.1	3.9
1 501 $ et plus	1.8	1.7	1.0	1.9	3.1	3.0	3.7	1.5	2.1	4.3





Taux d'inoccupation les plus élevés dans les fourchettes de loyers supérieures

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyers. Or, les hausses les plus fortes ont été enregistrées dans les fourchettes supérieures, ce qui peut s'expliquer de la façon suivante. Un ménage locataire typique qui aurait acheté un appartement moyen en copropriété en versant une mise de fonds de 10 % (prêt hypothécaire escompté d'une durée de cinq ans) aurait eu des versements mensuels moyens de 1 300 $ (plus impôts). Comme ils payaient un loyer comparable, nombre de locataires ont décidé d'entrer sur le marché de la propriété. En outre, comme l'immigration s'est accrue et que les immigrants sont en général attirés par les logements locatifs à faible loyer, ce segment du marché locatif s'est légèrement resserré. Enfin, dans certaines fourchettes de loyers élevées, les taux d'inoccupation ont en fait baissé en raison du petit nombre de logements bien situés offerts à un loyer intéressant pour les locataires.

Règles concernant les augmentations de loyer supérieures au taux légal

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario détermine le taux légal d'augmentation des loyers. Il s'agit du taux maximum auquel un propriétaire-bailleur peut majorer le loyer sans obtenir l'autorisation du Tribunal du logement de l'Ontario. En 2002, ce taux avait été fixé à 3,9 %; en 2003, il est descendu à 2,9 %. Un propriétaire-bailleur peut présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour demander la permission de procéder à une augmentation de loyer supérieure au taux légal pour une partie des logements ou pour tous les logements d'un immeuble. Voici les motifs pour lesquels une requête peut être soumise :

1) il y a eu une augmentation extraordinaire des frais pour tout l'ensemble d'habitation à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services publics, ou des deux;
2) des travaux d'immobilisation ont été réalisés dans l'ensemble d'habitation ou dans au moins un de ses logements locatifs;
3) il y a eu augmentation des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité.

La hausse des frais d'exploitation est extraordinaire si elle est supérieure au pourcentage d'augmentation utilisé pour le calcul du taux légal. Ces pourcentages sont déterminés en fonction de moyennes mobiles de trois ans et ils sont établis chaque année par règlement. Les pourcentages ayant servi au calcul du taux légal au cours des dernières années sont les suivants : **5,44 % (2001), 15,63 % (2002) et 3,61% (2003).**

En 2002, la hausse du loyer moyen à Toronto ralentit pour s'établir à 2,7 %

Ces dernières années, la tendance à la hausse des taux d'inoccupation a contribué à faire ralentir la progression des loyers à Toronto. Selon les résultats de l'enquête de 2002, les loyers ont crû de 2,7 %, soit moins rapidement qu'en 2001 (4,5 %). Le loyer de tous les types de logements a affiché des hausses inférieures au taux d'augmentation légal, sauf celui des studios, qui est monté de 4,9 %. Depuis que la *Loi sur la protection des locataires* (LPL) a été adoptée, les propriétaires-bailleurs ont réussi à procéder à des majorations de loyer supérieures au taux d'augmentation légal. En effet, le taux de progression des loyers ajusté en fonction de l'inflation s'est accru. La seule exception s'est produite en 2002, année où les hausses ont été inférieures au taux légal et à l'augmentation du coût de la vie (IPC) calculée en octobre 2002 sur douze mois. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire ralentir la progression des loyers au cours de la dernière année?

Tout d'abord, le loyer des logements qui se sont libérés a probablement augmenté les années précédentes. Selon la LPL, les propriétaires-bailleurs peuvent ajuster, en fonction du marché, le loyer des logements qui se libèrent. Le nombre de logements qui sont devenus vacants s'est accru légèrement après que la LPL a été adoptée en juin 1998. Depuis, les propriétaires-bailleurs de logements situés dans le noyau de la RMR, où la demande est forte, ont pu ajuster le loyer des logements s'étant libérés en fonction de ceux pratiqués sur le marché, ce qui a limité les hausses en 2002. Ce phénomène a été particulièrement manifeste sur le marché locatif du centre-ville et des quartiers résidentiels de Yonge. Après avoir subi des hausses d'au moins 10 % en 1998, les loyers y ont augmenté de moins de 5 % en 2002 (voir le graphique à la page 7).

Ensuite, l'inflation des loyers exigés pour les logements devenus vacants en a prolongé la durée d'inoccupation. En conséquence, pour garder leurs locataires actuels, les propriétaires-bailleurs ont demandé des majorations de loyer inférieures au taux permis. Ce facteur a aussi contribué au ralentissement de la hausse du loyer moyen en 2002.

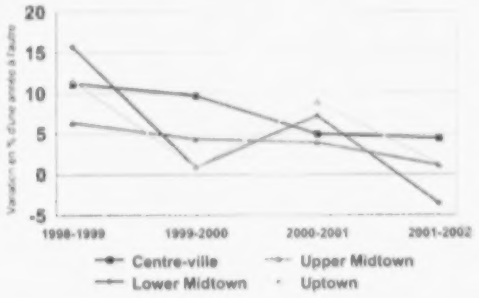
Modération de la hausse des loyers dans la ville de Toronto (secteurs du code 416)

Les majorations de loyer dans la ville de Toronto (zones 1 à 17) ont été inférieures à la moyenne relevée dans la RMR. Les marchés locatifs de la ville de North York (zones 13 à 17) et de la ville d'Etobicoke (zones 5 à 7) ont contribué au ralentissement de la progression du loyer moyen. Dans ces secteurs, la concurrence exercée par les copropriétés offertes en location, ainsi que les achèvements de copropriétés, ont limité les augmentations de loyer. En revanche, dans la ville de Toronto (zones 1 à 4) et la région de York (zones 25 à 27), qui comptent des quartiers où l'on trouve des propriétés à prix élevé, la hausse des loyers a été supérieure à celle observée en moyenne dans la RMR.

Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure/Private Apartments-3+Units Toronto CMA, 1998-2002											
	Completion	Vacancy Rates					Average Rents				
	Date	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
Bachelor	Before 1940	3.0	1.3	0.8	1.5	3.6	532	578	642	618	660
	1940-1959	1.1	0.7	0.9	1.2	3.4	548	593	632	650	690
	1960-1974	0.7	1.0	0.7	1.0	2.6	602	635	699	723	753
	1975-1984	0.5	0.7	0.5	1.4	1.3	675	717	757	786	802
	After 1984	4.6	2.2	**	**	0.0	658	702	**	**	766
1-Bedroom	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.2	683	743	796	820	843
	1940-1959	0.8	0.9	0.8	1.2	2.6	660	711	756	787	828
	1960-1974	0.7	0.6	0.5	0.8	2.8	737	773	839	877	897
	1975-1984	0.6	0.9	0.6	1.3	2.4	824	861	922	962	997
	After 1984	1.5	1.3	0.6	1.7	3.9	881	838	977	1,000	992
2-Bedroom	Before 1940	0.8	0.5	0.6	0.3	2.2	933	1038	1,040	1,072	1,136
	1940-1959	0.7	0.6	0.7	0.8	2.2	789	822	870	925	950
	1960-1974	0.6	0.8	0.5	0.7	2.3	866	907	973	1,022	1,036
	1975-1984	0.9	0.9	0.7	1.3	3.2	963	989	1,064	1,121	1,149
	After 1984	0.8	1.6	0.9	1.1	0.7	1058	995	1,082	1,076	1,146
3+Bedroom	Before 1940	2.4	1.1	1.5	1.2	1.7	1171	1347	1,466	1,486	1,761
	1940-1959	1.1	3.8	0.7	0.8	1.7	1037	1108	1,188	1,241	1,232
	1960-1974	0.9	1.1	0.7	0.8	2.5	1027	1062	1,158	1,208	1,234
	1975-1984	1.3	1.3	0.9	1.0	2.4	1105	1085	1,141	1,231	1,262
	After 1984	0.3	0.4	1.2	0.4	0.7	1076	1146	1,158	1,162	1,211
All Types	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.5	756	825	866	887	940
	1940-1959	1	0.9	0.8	1.0	2.5	705	752	800	837	872
	1960-1974	0.7	0.8	0.5	0.8	2.5	811	847	916	960	979
	1975-1984	0.8	1.0	0.6	1.2	2.7	913	937	1,002	1,054	1,093
	After 1984	1.0	1.5	0.9	1.4	1.7	1005	961	1,040	1,042	1,082

Hausse des loyers - noyau de la RMR de Toronto

...l'augmentation du nombre de logements s'étant libérés depuis 1998 a limité les hausses de loyer en 2002



Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.

La SCHL est une source d'analyses approfondies sur le marché de l'habitation
Rapports sur les logements locatifs/Actualités habitation/Perspectives du marché du logement
Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation
Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1-800-493-0059
pour conserver une longueur d'avance!

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 log.	1.3	2.0	1.8	1.9	2.6	1.4	0.6	2.3	0.2	2.2
6 - 19 log.	1.1	2.2	2.1	6.3	1.0	1.9	1.0	1.7	0.9	0.9
20 - 49 log.	0.9	2.4	1.5	3.4	0.9	2.4	0.8	1.9	0.3	0.7
50 - 99 log.	0.8	2.4	1.2	2.4	0.9	2.8	0.6	2.1	0.9	1.6
100 log. et plus	0.9	2.7	0.9	2.1	0.9	2.8	0.8	2.6	0.9	2.6
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Loyer moyen										
3 - 5 log.	932	1,019	551	626	781	816	1,004	1,090	1,262	1,428
6 - 19 log.	847	861	589	645	749	784	939	936	1,076	1,206
20 - 49 log.	814	848	616	655	789	817	915	947	1,235	1,182
50 - 99 log.	892	917	680	720	821	851	956	982	1,201	1,176
100 log. et plus	1,005	1,027	755	785	917	936	1,078	1,092	1,234	1,264
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

Taux d'inoccupation et loyer moyen selon le nombre de logements et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative privée
RMR de Toronto, 1998-2002

Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

Quelles sont les intentions de vos clients?

Vous n'avez plus besoin d'essayer de deviner à quoi songent les consommateurs d'aujourd'hui. Consultez les tableaux du rapport sur les *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* de la SCHL pour sonder les intentions de vos clients. Chaque tableau présente une quantité impressionnante de renseignements précieux et vous donne la possibilité de réaliser des analyses avec une grande précision.

Découvrez les points chauds actuels et futurs des secteurs de la vente d'habitations et de la rénovation résidentielle! Visitez notre site Web à l'adresse suivante :

www.cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché locatif en 2003

Les pressions à la hausse exercées sur le taux d'inoccupation à Toronto devraient continuer de freiner l'augmentation du loyer moyen en 2003. En effet, pour une deuxième année d'affilée, la croissance du loyer moyen diminuera et correspondra à la progression de l'indice du coût de la vie. Ce ralentissement contraste avec les hausses du loyer réel observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*. Les modifications législatives avaient alors permis aux propriétaires-bailleurs d'ajuster les loyers à un niveau correspondant aux conditions liées à l'offre et la demande, surtout dans les secteurs situés dans le noyau de la RMR. Quels sont les facteurs qui influeront sur la progression des loyers à Toronto en 2003?

Tout d'abord, le loyer exigé pour les logements vacants continuera de subir des pressions à la baisse. Les propriétaires-bailleurs seront de plus en plus appelés à devenir des intervenants actifs sur le marché. Jusqu'à présent, la plupart ont offert des incitatifs non monétaires à leurs locataires (périodes d'exemption de loyer, stationnement gratuit, rénovations récentes des logements existants). Or, comme bon nombre de logements existants ont un loyer mensuel de plus de 1 400 $, le fait qu'un nombre accru de logements ayant un loyer semblable seront achevés pourrait signifier que les propriétaires seront de plus en plus nombreux à offrir des incitatifs monétaires en 2003.

Ensuite, comme il a été mentionné précédemment, le taux d'augmentation légal des loyers en 2003 a diminué par rapport à 2002, passant de 3,9 à 2,9 %. Au cours de la prochaine année, devant l'intensification de la concurrence, les propriétaires-bailleurs chercheront à conserver leurs locataires. Les locataires actuels seront donc avantagés, car peu de propriétaires-bailleurs se risqueront à appliquer le plein taux légal d'augmentation. Même cette année, comme l'enquête le révèle, les locataires se sont opposés aux requêtes soumises en raison des coûts de chauffage exceptionnellement élevés.

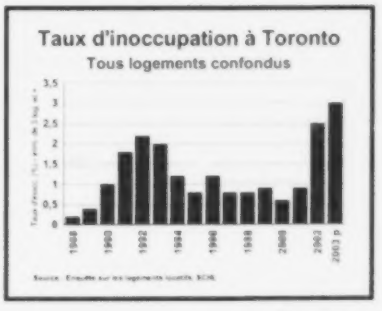
Enfin, comme la concurrence s'accentuera sur le marché locatif en 2003, les loyers pourraient atteindre très rapidement le maximum permis, si ce n'est déjà fait. Au cours des années précédentes, le loyer des logements locatifs qui se sont libérés dans les quartiers situés dans le noyau de la RMR ont été portés à des niveaux près de ceux du marché, ce qui a limité les hausses pouvant être pratiquées les années suivantes, surtout en 2002. Ce sera le cas également en 2003. La SCHL prévoit donc une faible hausse du loyer moyen. En 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter de 0,5 %, pour atteindre 1 052 $.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation à Toronto devrait continuer de s'élever. Ce qui fera le plus concurrence aux logements locatifs existants, ce sera l'accroissement prévu de l'offre de logements locatifs non conventionnels. Jusqu'à présent, le nombre de copropriétés neuves entrées sur le marché locatif a été modeste en comparaison de ce qu'il sera en 2003. Ces dernières années, le marché a réagi aux faibles taux d'inoccupation par une intensification de la construction d'immeubles à haute densité, si bien qu'environ 13 000 logements seront achevés en 2003, dont environ 30 % ont été achetés par des investisseurs. En chiffres nets, cela signifie qu'entre 2 500 et 3 000 logements pourraient s'ajouter au parc locatif actuel. Comme le taux d'inoccupation des logements haut de gamme est élevé, la concurrence accrue résultant de la hausse du nombre de logements locatifs achevés dans ce segment du marché, offrant des commodités modernes, fera augmenter la durée d'inoccupation des logements.

En 2003, même si l'activité se modérera chez les accédants, le marché de la propriété continuera de bien se porter. Même s'il ralentira, le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété fera monter le nombre de logements vacants.

Aussi, l'augmentation du nombre de propriétés achevées entrainera une hausse du taux d'inoccupation en 2003, puisque les ménages locataires quitteront leur logement pour prendre possession de leur habitation neuve.

Les pressions à la hausse exercées par l'augmentation de l'offre pourraient être atténuées par l'expansion de la demande. Grâce à l'amélioration du marché de l'emploi, les immigrants et les jeunes seront plus nombreux à entrer sur le marché locatif conventionnel. Conjugué à la baisse des loyers exigés, ce facteur devrait contribuer à modérer la progression des taux d'inoccupation à Toronto. La SCHL prévoit donc que la hausse du taux d'inoccupation ralentira en 2003 et que le taux d'établira à 3 %.



Méthodologie

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et /information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logements vacants :
Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer :
Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs :
Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus sans entrée privée.

Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
1	Toronto (centre)	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville-riv. Don	Lac Ontario	Rue Bathurst (côté est)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (est)	Limite de la ville	Limite de la ville	Lac Ontario	Rivière Don	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (nord)	Limite de la ville	Limite de la ville	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville (rue Bathurst côté est)	117-142
4	Toronto (ouest)	Limite de la ville	Rte Bathurst (côté ouest)	Lac Ontario	Limite de la ville	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (sud)	Rue Bloor West	Rivière Humber	Lac Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (centre)	Autoroute 401	Rivière Humber	Rue Bloor West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (nord)	Av. Steeles	Rivière Humber	Autoroute 401	Etobicoke Creek	244-250
8	Ville de York					150-176
9	East York (bourg)					180-196
10	Scarborough (centre)	Autoroute 401	Rte Brimley et rte McCowan	Lac Ontario	Limite de la ville	334-353, 369-373
11	Scarborough (nord)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	374-378
12	Scarborough (est)	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	Lac Ontario	Rte Brimley et rte McCowan	330-333, 354-368, 802
13	North York (sud-est)	Autoroute 401	Limite de la ville	Limite de la ville	Rue Yonge	260-274
14	North York (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401	Rue Yonge	300-307, 321-324
15	North York (sud-ouest)	Autoroute 401	Rue Yonge et limite ville	Limite de la ville	Limite de la ville	275-287
16	North York (centre-nord)	Av. Steeles	Rue Yonge	Autoroute 401	Rue Dufferin & rte Sunnyview	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (nord-ouest)	Av. Steeles	Rue Dufferin & rte Sunnyview	Autoroute 401	Rivière Humber	289-296, 311-316
18	Mississauga (sud)	Rue Dundas	Etobicoke Creek	Lac Ontario	Limite de la ville	500-515, 540
19	Mississauga (nord-ouest)	Autoroute 401	Rivière Credit	Rue Dundas	Limite de la ville	516, 550
20	Mississauga (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Rue Dundas	Rivière Credit	517-532
21	Brampton (ouest)	Side Road no 10	Rte Heart Lake	Av. Steeles	Second Line	570-576
22	Brampton (est)	Autoroute 7	Rte Torbram	Av. Steeles	Rte Heart Lake	560-564, 576.03
23	Ville d'Oakville					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Limites des zones de la RMR de Toronto (suite)						
Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Canton de Georgina					470-475
	Île Georgina					476
27	Ville de Markham					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Taux d'inocc. et loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		2 chambres		3 ch. et plus	
		Loyer moyen	Taux d'inocc.	Loyer moyen	Taux d'inocc.	Loyer moyen	Taux d'inocc.
1-4	Ville de Toronto	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (centre)	$1,279	2.3	$1,191	3.2	$1,328	1.8
7	Etobicoke (nord)	$1,061	6.3	$939	3.8	$1,138	7.9
5-7	Ville d'Etobicoke	$1,153	4.6	$1,040	3.5	$1,222	5.2
8	Ville de York	**	**	**	**	**	**
9	East York (bourg)	**	**	**	**	**	**
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
17	North York (nord-ouest)	$1,214	7.6	$1,127	4.7	$1,222	7.8
13-17	Ville de North York	$1,323	2.9	**	**	$1,351	3.1
1-17	Toronto metropolitain	$1,259	3.1	$1,068	2.3	$1,314	3.3
18	Mississauga (sud)	$1,124	3.3	$991	2.6	$1,212	3.7
20	Mississauga (nord-est)	$1,269	1.1	**	**	$1,305	1.1
18-20	Ville de Mississauga	$1,254	1.2	**	**	$1,294	1.1
21-22	Ville de Brampton	**	**	**	**	**	**
23	Ville d'Oakville	$1,149	1.1	**	**	$1,227	1.3
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	$833	0.0	**	**
25-27	Region de York	**	**	$833	0.0	$1,001	0.8
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	$871	3.7	A.A.U.	A.A.U.	$871	3.7
18-31	Reste de la RMR de Tor.	$1,171	2.9	$932	0.9	$1,210	3.2
1-31	RMR de Toronto	$1,224	3.0	$1,031	2.0	$1,271	3.3

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres Octobre 2002 - RMR de Toronto											
Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	0.7	2.1	0.5	1.7	0.8	2.1	0.8	2.2	0.7	4.2
2	Toronto (est)	0.7	1.8	2.1	3.3	0.6	1.4	0.1	1.7	**	**
3	Toronto (nord)	0.8	2.6	0.6	2.6	0.9	2.5	0.9	3.0	0.7	1.1
4	Toronto (ouest)	1.4	2.2	2.3	3.9	1.3	2.0	0.6	1.3	1.9	1.4
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**0.9**	**2.3**	**1.1**	**2.6**	**0.9**	**2.2**	**0.7**	**2.2**	**0.9**	**2.1**
5	Etobicoke (sud)	1.4	2.7	1.2	3.1	2.1	2.6	0.8	2.5	**	**
6	Etobicoke (centre)	1.0	2.8	1.3	0.6	1.3	2.8	1.0	2.9	0.6	2.4
7	Etobicoke (nord)	0.6	1.8	0.0	**	0.1	1.7	0.9	1.9	0.3	1.6
5-7	**Etobicoke**	**1.1**	**2.6**	**1.2**	**2.8**	**1.6**	**2.6**	**0.9**	**2.6**	**0.5**	**2.3**
8	**York**	**0.8**	**2.2**	**0.9**	**3.1**	**0.9**	**2.6**	**0.7**	**1.7**	**0.0**	**0.7**
9	**East York**	**1.0**	**3.4**	**2.0**	**3.8**	**1.1**	**3.9**	**0.7**	**2.4**	**2.0**	**4.1**
10	Scarborough (centre)	0.7	2.0	3.8	6.4	0.7	2.5	0.6	1.4	0.4	1.3
11	Scarborough (nord)	0.6	1.8	2.2	1.2	0.5	1.8	0.7	1.9	0.5	1.7
12	Scarborough (est)	1.1	2.8	1.4	0.7	1.0	2.7	1.2	3.1	0.8	1.7
10-12	**Scarborough**	**0.8**	**2.2**	**2.9**	**4.3**	**0.7**	**2.4**	**0.8**	**2.2**	**0.6**	**1.5**
13	North York (sud-est)	0.8	3.7	0.0	3.3	0.9	4.5	0.7	3.3	0.9	3.1
14	North York (nord-est)	0.4	2.0	0.0	**	0.2	1.8	0.5	1.9	0.4	2.8
15	North York (sud-ouest)	0.9	1.6	1.1	4.8	1.0	2.3	0.8	1.0	0.8	0.6
16	North York (centre nord)	0.5	1.8	2.9	2.6	0.6	1.5	0.5	1.7	0.3	2.4
17	North York (nord-ouest)	0.7	2.7	0.2	1.2	0.6	3.4	0.6	2.2	1.3	2.9
13-17	**North York**	**0.7**	**2.5**	**0.8**	**2.3**	**0.7**	**2.9**	**0.6**	**2.2**	**0.8**	**2.6**
1-17	**Toronto**	**0.9**	**2.4**	**1.2**	**2.8**	**0.9**	**2.6**	**0.7**	**2.2**	**0.8**	**2.3**
18	Mississauga (sud)	0.8	3.7	0.6	4.5	0.9	3.7	0.7	3.7	1.4	3.5
19	Mississauga (nord-ouest)	0.9	2.3	**	**	**	**	0.6	3.2	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1.4	3.3	0.0	2.9	1.4	4.3	1.3	2.9	2.1	2.7
18-20	**Ville de Mississauga**	**1.1**	**3.4**	**0.3**	**3.5**	**1.2**	**3.7**	**1.0**	**3.3**	**1.6**	**3.0**
21	Brampton (ouest)	0.8	3.6	3.7	3.2	0.8	2.7	0.7	4.4	**	**
22	Brampton (est)	1.1	2.3	5.3	3.7	1.5	2.4	0.9	2.2	0.7	2.1
21-22	**Ville de Brampton**	**0.9**	**3.0**	**4.2**	**3.4**	**1.0**	**2.6**	**0.8**	**3.4**	**0.5**	**2.1**
23	**Oakville**	**1.6**	**2.3**	**3.4**	**3.6**	**1.5**	**2.2**	**1.7**	**2.5**	**1.0**	**0.7**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1.0	1.1	0.0	**	0.2	1.4	1.8	0.8	0.0	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.9	1.8	**	6.5	1.1	1.8	0.5	1.2	**	**
27	Markham	0.2	0.9	0.0	0.0	0.4	0.6	0.0	1.0	0.0	1.7
25-27	**Région de York**	**0.7**	**1.3**	**0.6**	**2.6**	**0.6**	**1.4**	**0.8**	**1.0**	**0.8**	**2.8**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.9	1.5	**	**	1.6	2.9	1.0	1.9	0.3	**
29	Milton, Halton Hills	0.1	1.5	0.0	**	0.2	1.5	0.0	1.3	0.0	**
30	Orangeville	1.8	1.6	6.6	**	0.7	2.0	2.5	0.7	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	1.5	4.0	0.0	9.2	1.8	3.5	1.0	3.8	3.6	5.5
18-31	**Reste de la RMR**	**1.0**	**2.9**	**1.6**	**3.6**	**1.1**	**3.0**	**1.0**	**2.9**	**1.1**	**2.3**
1-31	**RMR de Toronto**	**0.9**	**2.5**	**1.2**	**2.8**	**1.0**	**2.7**	**0.8**	**2.4**	**0.8**	**2.3**

Loyer moyen des appartements d'initiative privee selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	1,018	1,075	750	794	971	1,013	1,319	1,349	1,729	2,057
2	Toronto (est)	846	865	611	653	825	835	1,001	1,033	**	**
3	Toronto (nord)	1,067	1,088	761	799	956	993	1,297	1,317	2,032	1,847
4	Toronto (ouest)	846	907	627	674	829	874	1,029	1,074	1,239	1,480
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**979**	**1,021**	**711**	**757**	**920**	**955**	**1,211**	**1,244**	**1,719**	**1,786**
5	Etobicoke (sud)	816	855	634	641	745	792	891	935	**	**
6	Etobicoke (centre)	1,052	1,055	688	719	889	910	1,076	1,074	1,305	1,294
7	Etobicoke (nord)	939	954	507	**	743	780	936	945	1,110	1,117
5-7	**Etobicoke**	**952**	**969**	**639**	**653**	**813**	**847**	**991**	**1,005**	**1,239**	**1,222**
8	**York**	**834**	**856**	**603**	**618**	**791**	**803**	**914**	**942**	**1,108**	**1,206**
9	**East York**	**956**	**948**	**672**	**683**	**871**	**875**	**1,053**	**1,036**	**1,380**	**1,350**
10	Scarborough (centre)	881	891	705	724	820	835	930	935	1,042	1,047
11	Scarborough (nord)	964	1,018	770	733	874	916	994	1,060	1,160	1,203
12	Scarborough (est)	896	929	788	725	800	837	914	943	1,022	1,068
10-12	**Scarborough**	**904**	**931**	**737**	**725**	**825**	**851**	**939**	**966**	**1,053**	**1,086**
13	North York (sud-est)	987	990	652	693	871	876	1,029	1,023	1,205	1,233
14	North York (nord-est)	1,134	1,155	952	**	999	973	1,172	1,177	1,305	1,384
15	North York (sud-ouest)	897	912	618	639	804	839	955	952	1,133	1,145
16	North York (centre nord)	995	1,003	650	637	883	878	1,040	1,041	1,184	1,198
17	North York (nord-ouest)	835	865	605	635	759	780	865	897	1,021	1,046
13-17	**North York**	**965**	**980**	**666**	**649**	**855**	**861**	**1,009**	**1,014**	**1,173**	**1,215**
1-17	**Toronto**	**951**	**976**	**698**	**733**	**870**	**894**	**1,039**	**1,055**	**1,248**	**1,279**
18	Mississauga (sud)	902	921	679	689	829	850	949	969	1,073	1,057
19	Mississauga (nord-ouest)	977	1,046	**	**	**	**	1,015	1,090	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1,007	1,050	650	706	911	948	1,048	1,103	1,195	1,236
18-20	**Ville de Mississauga**	**958**	**993**	**668**	**690**	**868**	**903**	**1,004**	**1,045**	**1,136**	**1,153**
21	Brampton (ouest)	892	894	589	616	816	819	952	965	**	**
22	Brampton (est)	1,050	1,070	762	775	946	973	1,079	1,102	1,195	1,191
21-22	**Ville de Brampton**	**962**	**971**	**644**	**674**	**864**	**872**	**1,009**	**1,026**	**1,152**	**1,118**
23	**Oakville**	**982**	**1,001**	**666**	**703**	**864**	**898**	**1,037**	**1,047**	**1,218**	**1,251**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	891	946	703	**	809	862	955	1,008	1,187	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	795	830	**	558	736	767	843	885	**	**
27	Markham	919	921	604	607	841	829	962	982	1,081	1,127
25-27	**Région de York**	**861**	**895**	**653**	**658**	**787**	**817**	**915**	**953**	**1,079**	**1,128**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	903	966	**	**	685	741	873	922	1,029	**
29	Milton, Halton Hills	802	848	521	**	732	790	839	892	1,043	**
30	Orangeville	772	776	576	**	706	704	831	843	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	780	813	585	622	713	734	811	857	987	992
18-31	**Reste de la RMR**	**940**	**969**	**650**	**675**	**848**	**876**	**984**	**1,019**	**1,122**	**1,139**
1-31	**RMR de Toronto**	**949**	**975**	**695**	**729**	**866**	**891**	**1,027**	**1,047**	**1,224**	**1,253**

Nombre d'appartements d'initiative privée vacants et nombre total (univers) selon la zone et le nombre de chambres Octobre 2002 - RMR de Toronto										
Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (centre)	591	27,929	106	6,292	307	14,298	142	6,461	37	879
2	Toronto (est)	124	6,814	38	1,171	49	3,491	34	1,968	**	**
3	Toronto (nord)	763	29,567	145	5,595	338	13,713	266	8,988	14	1,271
4	Toronto (ouest)	476	21,731	165	4,184	230	11,305	72	5,680	8	562
1-4	**Toronto (anc. ville)**	1,954	86,041	455	17,243	924	42,807	513	23,097	62	2,895
5	Etobicoke (sud)	281	10,461	29	941	120	4,550	116	4,597	**	**
6	Etobicoke (centre)	410	14,811	1	191	130	4,600	219	7,549	60	2,471
7	Etobicoke (nord)	85	4,693	**	**	15	858	50	2,670	18	1,140
5-7	**Etobicoke**	775	29,965	33	1,157	265	10,008	385	14,816	93	3,985
8	**York**	364	16,435	43	1,398	208	8,092	107	6,202	5	743
9	**East York**	616	18,362	36	942	382	9,837	153	6,511	44	1,071
10	Scarborough (centre)	298	14,586	26	412	167	6,549	90	6,535	14	1,089
11	Scarborough (nord)	127	6,861	1	93	43	2,360	72	3,773	11	634
12	Scarborough (est)	319	11,586	1	157	88	3,256	201	6,426	29	1,748
10-12	**Scarborough**	743	33,032	29	662	298	12,165	363	16,734	53	3,471
13	North York (sud-est)	625	16,812	8	237	271	6,041	285	8,570	61	1,964
14	North York (nord-est)	239	11,760	**	**	62	3,511	111	5,878	65	2,329
15	North York (sud-ouest)	153	9,666	11	230	92	4,030	45	4,644	5	762
16	North York (centre nord)	207	11,782	7	258	61	3,953	94	5,681	45	1,890
17	North York (nord-ouest)	447	16,594	8	651	204	5,951	175	7,902	61	2,089
13-17	**North York**	1,671	66,615	33	1,419	691	23,486	710	32,676	236	9,034
1-17	**Toronto**	6,122	250,451	628	22,822	2,768	106,395	2,232	100,035	494	21,199
18	Mississauga (sud)	461	12,309	15	321	188	5,026	222	5,924	37	1,038
19	Mississauga (nord-ouest)	71	3,107	**	**	**	**	48	1,495	**	**
20	Mississauga (nord-est)	420	12,570	9	304	188	4,398	193	6,748	30	1,119
18-20	**Ville de Mississauga**	952	27,986	23	679	386	10,535	463	14,167	79	2,605
21	Brampton (ouest)	189	5,285	4	139	58	2,151	122	2,773	**	**
22	Brampton (est)	92	4,057	3	81	28	1,154	50	2,262	12	559
21-22	**Ville de Brampton**	281	9,342	7	221	85	3,305	172	5,035	16	781
23	**Oakville**	101	4,351	5	153	32	1,406	62	2,473	2	319
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	19	1,714	**	**	10	676	7	858	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	33	1,834	5	73	13	751	12	925	**	**
27	Markham	10	1,191	0	14	3	494	6	624	1	59
25-27	**Région de York**	62	4,739	5	184	26	1,921	25	2,407	6	226
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	28	1,888	**	**	6	214	18	988	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1,458	**	**	8	550	11	809	**	**
30	Orangeville	12	772	**	**	7	328	2	340	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	30	748	2	22	10	281	15	389	3	57
18-31	**Reste de la RMR**	1,488	51,340	49	1,361	560	18,563	769	26,629	110	4,788
1-31	**RMR de Toronto**	7,611	301,791	677	24,182	3,328	124,958	3,002	126,665	604	25,986

Taux d'inoccupation des logements aidés (maisons en rangée et appart.) selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	Toronto (est)	0.1	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
3	Toronto (nord)	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
4	Toronto (ouest)	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0
1-4	**Toronto (anc. ville)**	**0.1**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.0**
5	Etobicoke (sud)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
6	Etobicoke (centre)	0.2	0.5	0.7	0.0	0.3	0.5	0.1	0.6	0.0	0.6
7	Etobicoke (nord)	0.1	0.5	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	1.4	0.1	0.3
5-7	**Etobicoke**	**0.1**	**0.4**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.3**	**0.1**	**0.9**	**0.1**	**0.4**
8	**York**	**0.2**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.3**	**0.0**	**0.4**	**0.0**	**0.2**	**0.3**
9	**East York**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
10	Scarborough (centre)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	Scarborough (nord)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	Scarborough (est)	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.3	0.3	0.5	0.3
10-12	**Scarborough**	**0.1**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.2**	**0.2**	**0.1**
13	North York (sud-est)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	North York (nord-est)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	North York (sud-ouest)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0
16	North York (centre nord)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0
17	North York (nord-ouest)	0.2	1.0	0.0	0.8	0.4	0.8	0.2	1.6	0.2	0.9
13-17	**North York**	**0.1**	**0.3**	**0.0**	**0.3**	**0.2**	**0.2**	**0.1**	**0.5**	**0.1**	**0.5**
1-17	**Toronto**	**0.1**	**0.2**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.2**
18	Mississauga (sud)	0.2	0.1	*	*	0.0	0.1	0.0	0.0	0.9	0.0
19	Mississauga (nord-ouest)	0.2	0.1	*	*	0.0	0.0	0.2	0.1	0.4	0.2
20	Mississauga (nord-est)	0.2	0.2	5.9	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.0	0.1
18-20	**Ville de Mississauga**	**0.2**	**0.1**	**5.1**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.2**	**0.2**	**0.2**	**0.2**
21	Brampton (ouest)	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.6
22	Brampton (est)	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21-22	**Ville de Brampton**	**0.0**	**0.2**	*	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.4**
23	**Oakville**	**0.2**	**0.1**	*	*	**0.2**	**0.2**	**0.4**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
24	Caledon	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0.2	0.0	*	*	0.0	0.0	0.5	0.0	0.2	0.0
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.2	0.2	*	*	0.0	0.0	0.4	0.0	0.2	0.7
27	Markham	0.2	0.1	A.A.U.	A.A.U.	0.2	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0
25-27	**Région de York**	**0.2**	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.4**	**0.0**	**0.2**	**0.3**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.2	0.3	A.A.U.	A.A.U.	0.3	0.3	0.0	0.8	0.4	0.0
29	Milton, Halton Hills	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	Orangeville	0.0	0.0	*	*	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0.0	0.5	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
18-31	**Reste de la RMR**	**0.2**	**0.1**	**1.9**	**0.0**	**0.0**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.2**	**0.2**
1-31	**RMR de Toronto**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.2**

ux d'inoccupation et loyer moyen selon le nombre d'étages et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative pri RMR de Toronto, 1998-2002										
Taux d'inocc	**Tous log. confondus**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres et plus**	
	2001	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
Pas d'étage	0.8	1.5	**	**	**	3.2	1.0	0.8	**	**
1 - 4 étages	1.0	2.3	1.7	4.1	1.1	2.2	0.8	2.0	0.6	1.5
5 - 9 étages	0.7	2.1	0.9	2.0	0.7	2.6	0.7	1.8	0.7	1.7
10 ét. et plus	0.9	2.7	1.0	2.2	1.0	2.9	0.8	2.7	0.9	2.7
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Loyer moyer	**Tous log. confondus**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres et plus**	
	2001	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
Pas d'étage	916	818	**	**	**	758	974	930	**	**
1 - 4 étages	840	881	611	652	776	805	941	978	1,142	1,225
5 - 9 étages	893	916	662	717	821	852	958	977	1,109	1,099
10 ét. et plus	1,015	1,035	765	790	924	943	1,087	1,100	1,275	1,301
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

LE SAVIEZ-VOUS?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroitre les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés?

Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter.

Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Si vous désirez en savoir davantage sur nos produits, nos services et nos activités de recherche, composez le **1-800-668-2642** ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : **www.cmhc-schl.gc.ca**

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée de un an variera entre 4,5 et 7 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.